

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' בב/572/פ

שם תכנית: פארק הירקון - בני ברק

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: בני ברק
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="248 977 815 1265" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק החליטה להמליץ להפקיד / לתת תוקף תכנית מס' בב/572/פ בשיעור מס' 2011/080 ביום 30.5.11 יו"ר הועדה 12.12.11</p> </div>	
<div data-bbox="320 1431 751 1725" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בב/572/פ מנהל מחוזית לתכנון ולבניה החליטה לאשר את התכנית 77.8 גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית מנהל מחוזית התכנון 12.12.11</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטרתה להסדיר את הוראות הפיתוח והבינוי לפארק הירקון, בשטח השיפוט של העיר בני ברק, בקטע הנחל המשתרע מרחוב מבצע קדש במערב ועד דרך ארצית מס' 4 במזרח. התכנית מהווה חלק מרצף הפיתוח של פארק הירקון כולו, ובכלל זה אזורים סמוכים של הפארק השייכים לשטח השיפוט של תל אביב. התכנית ערוכה ברוח ההנחיות של תכנית המתאר המחוזית החלקית למרחב נחל הירקון [מחוז תל אביב] - תמ"מ 2/5. התכנית מהווה המשך לרצף הבינוי המוצע בתכנית מס' בב/572 בני ברק צפון.

עקרונות התכנית המוצעת:

- יצירת יחסי גומלין בין הפארק, תכנית בב/572, והעיר בני ברק. פיתוח הפארק כמענה לצרכי תושבי העיר. פרוט מערכת הקשרים הירוקים המגיעה מהעיר, דרך הבינוי המוצע בתכנית מס' בב/572, אל חלקי הפארק השונים, ועד לגדת הנחל. הגדרת מערך הקשרים בין הפארק להמשכו שמצפון לגדת הירקון, הנמצא בתחום השיפוט של העיר תל אביב.
- פיתוח שימושי פנאי ונופש בזיקה למתחם התעסוקה.
- מתן הנחיות לתכנון ופיתוח עתידיים לצורך הסדרת גדת נחל הירקון ופשט ההצפה שלו כחלק מתכנית כוללת להסדרת הנחל. בתאום עם רשות נחל הירקון.
- עיצוב גדת הנחל כחלק מראייה כוללת של "שפת נחל הירקון".
- שילוב עקרונות והנחיות בנושא אזורי "טבע עירוני" כחלק מתכנית השיקום של הנחל וסביבותיו.
- הגדרה מיקום תחומי פעילות על ידי חלוקה לרצועות תיפקודיות מצפון לדרום:
 1. רצועת הנחל.
 2. רצועת נוף פתוח לפעילויות מגוונות, הניתנת להצפה.
 3. רצועה אורבאנית לפעילויות אינטנסיביות ואלמנטים בנויים – לא להצפה.
- חלוקת הפארק ליחידות נוף ממזרח למערב:
 1. נוף פרדסים
 2. נוף חקלאי
 3. נוף חורשות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק הירקון – בני ברק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
בב/572/פ	מספר התכנית	
426.363 דונם		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
מרץ 2012	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
7.7	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברקקואורדינטה X 185000
קואורדינטה Y 668000**1.5.2 תיאור מקום** בשטח הסמוך מדרום לנחל הירקון, בין כביש 4 במזרח לרחוב מבצע קדש - רמת גן במערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית בני ברק

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בני ברקשכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6640	מוסדר	חלק מהגוש		27, 1-4
6641	מוסדר	חלק מהגוש	87, 83-85	,81,86,88, 4-13 28
6642	מוסדר	חלק מהגוש	14, 4	, 3,5,6
6643	מוסדר	חלק מהגוש		,110, 3,80,102 104

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

תל אביב, רמת גן.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
			כפיפות	תמ"מ 5
30.10.07	5731		כפיפות	תמ"מ 2 / 5
18.12.06	5606		כפיפות	תמ"מ 34 / ב / 3
25/11/05			שינוי	בב/100/ב
23/5/2006		התכנית אינה משנה את זכויות הבניה וההוראות שניתנו בתכנית בב/650	כפיפות	בב/650
11.3.71	1707		שינוי	בב/105/א על תיקוניה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	מרץ 2012	-	25	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	פברואר 2012	1	-	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	נובמבר 2010	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי ופיתוח נופי – גיליון 1
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	יולי 2010	1	-	1:250, 1:100	מנחה	נספח בינוי ופיתוח נופי – גיליון 2
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה בע"מ	נובמבר 2010	1	-	1:2500	מנחה	נספח חניה זמנית
	ועדה מחוזית	דגש הנדסה בע"מ	יוני 2010	1	-	1:10000	מנחה	מפה כללית תנועתית
	ועדה מחוזית	עמיר בלבן	מרץ 2010	-	39	-	מחייב	סקירת משאבי טבע והמלצות לתכנון
	רשות הניקוז	הידרומודול	מרץ 2010	1	-	-	מנחה	תכנית לניקוז ושאיבת מי קיץ
	ועדה מחוזית	תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	מרץ 2010	1	-	1:2500	מנחה	נספח עבודות ראשוניות ועבודות שאינן תלויות היתר

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת 2/5/12

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית										
דוא"ל	מקום	סולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	03-5776578	-	03-5776579	רח' ירושלים 58 בני ברק		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	7632074	-	03-7632000	דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 תל אביב 67012		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקום	סולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	7632074	-	03-7632000	דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 7246 תל אביב 67012		שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקום	סולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מדינה
						שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר <td>מדינה</td> </td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר <td>מדינה</td> </td>	מקצוע / תואר <td>מדינה</td>	מדינה

25
אלטואט

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nof@tichnun-nof.co.il	039773090	-	039733640	בני עטרות 43	510597339	תכנון נוף בע"מ	60727	57788549	יאיר אביגדור	אדריכל	עורך ראשי
hydromod@inter.net.il	03-5340854	050-4657512	03-6356858	רח' לוי אשכול 141 ת"ד 895 קיבוץ 55000	512077702	הידרומודול	18288	016880593	שמואל פולק	אינ'ג	הידרומוניח
meimad@meimad sur.co.il	02-6522596	050-5331854	02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	513297978	מימד	502	2408938	ראובן אלסטר	מודד	מודד
amirbalaban1@013.net		052-3869454	052-3869454	ת.ד. 2515 מבשרת ציון	59021766	-	-	59021766	עמיר בלבן	-	אקולוג
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	דרך החברה	03-7554444	רח' בן גוריון 11 ב' בני ברק 51260	51-2329376	דגש הנדסה	6238	001133602	דגש הנדסה	אינ'ג	יועץ תענה
zvika@zeater-engineers.co.il	03-6778841	054-4677012	03-6770494	מוריה 22 רמת גן 52381	540041126	איחוד מתנדסים לעבודות מים	33591	54000626	צביקה רוזן	אינ'ג	ב"וב
brenner-fattal@ubaf.co.il	03-5705516	050-5249799	03-5705451	לח"י 28 ב' בני ברק	510430127	א. ברנר א. פתאל - הנדסת השמל ומערכות בע"מ	012513	007769888	אורי ברנר	אינ'ג	השמל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת הוראות הפיתוח והבינוי לפארק הירקון בשטח השיפוט של העיר בני ברק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת חלוקה ליעודי קרקע לפארק / גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, נחל, דרך מוצעת, שטח לתכנון בעתיד ושטח ספורט ונופש.
2. קביעת הנחיות לבינוי בשטח הפארק, ותנאים להגשה ואישור של היתרי בניה.
3. שיקום המערכת האקולוגית והנופית של גדת הנחל, שמירה על רציפות מערכות הנחל, הנחיות להטמעת נושא "טבע עירוני".
4. פרוט הפיתוח לגדת נחל הירקון, בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית חלקית תממ 2/5/.
5. טיפוח וחזיוק הזיקות בין נחל הירקון ושטחי הפארק הצמודים לו לבין שימושים עירוניים סמוכים של אזורי תעסוקה ומגורים, ובהמשכיות לחלקי הפארק המפותחים מצפון לגדת נחל.
6. אפיון נופי של אזורי הפארק, הסדרת שבילים, שבילי אופניים, טיילות, אזורי פנאי ומשחק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	426.363 דונם
-------------------------	--------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
ל.ר.						

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	401-406	
פארק / גן ציבורי	301-305	
ספורט ונופש	101	
נחל	501	
דרך מוצעת	701	
שטח לתכנון בעתיד	801	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
15.1%	64,562	שטח ציבורי פתוח		21.2%	90,305	שטח ציבורי פתוח
4.2%	17,794	ספורט ונופש		1.2%	5,068	שטח ציבורי פתוח מתחת לגשר
55.5%	236,655	פארק גן ציבורי		2.7%	11,582	אזור שמורת הרכבת
4.4%	18,788	נחל תעלה מאגר מיים		8.6%	36,486	נחל
6.6%	28,132	דרך מאושרת		0.04%	160	דרך קיימת
14.2%	60,432	שטח לתכנון בעתיד		11.5%	48,998	חקלאי מיוחד
				54.76%	233,764	חקלאי מיוחד מוגבל
100%	426,363	סה"כ		100%	426,363	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: פארק / גן ציבורי
4.1.1	שימושים
א.	שימושים ראשיים: גנים ציבוריים, חורשות ושדרות. שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי פיקניק, נוף חקלאי.
ב.	שימושים נוספים: מגרשי ספורט ומשחק. עיבודים חקלאיים, אלמנטי הצללה, מתקנים לתפעול והשכרת סירות.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בניוי בשטח זה לא תותר בניה כלשהי, מלבד סככות צל מחומרים קלים. לא תותר כל בניה בתחום רצועת התכנון של דרך 491 והמחלף ודרך מס' 4.
ב.	הוראות פיתוח 1. תובטח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הנחל באמצעות שבילים כמסומן בתכנית.

<p>2. במקום המסומן בתשריט בסימון "ציר הולכי רגל" ו"ציר אופניים" יוסדרו שביל המשכי להולכי רגל ושביל לרכבי אופניים, שיהוו ביחד את "טיילת הנחל", כמתואר בניספח הבינוי והפיתוח הנופי. מיקומם המדוייק של השבילים יקבע בהיתר הבניה, ואפשר שיסטה עד 50 מ' מהתוואי המסומן בתכנית זו. אזורי ההליכה והשהיה יהיו מוצלים.</p> <p>3. ניתן להוסיף בריכות מים לצרכי עידוד התחדשות החי והצומח, באמצעות הרחבות תוואי הנחל לפי הצורך, וכן התאמת תוואי הנחל למצבי הצפה.</p> <p>4. תותר הסדרת אזורים לצורך טיפול באיכות המים, לצרכי הפארק, באמצעות מערכת של בריכות אגירה והשהיה. המיקום יהיה ככל הניתן על פי הסימון המנחה בנספח הבינוי והפיתוח. מערך הבריכות ישולב בטיפול הנופי הכולל של הפארק. לא תותר הקמת מתקן הנדסי בנוי לצרכי טיפול באיכות המים.</p> <p>5. ניתן למקם קווי תשתית בתת הקרקע.</p> <p>6. השטח בכללותו יפותח ע"פ האופי הנופי כמוגדר להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • נוף פרדסים - בתא שטח מס' 303 ינטעו / ישמרו ככל הניתן עצי הדר מסוגים שונים לשם יצירת נוף פרדסים. • נוף חקלאי - בתא שטח מס' 302 יפותח מופע נופי חקלאי של גידולי שדה, שיעובדו כחלק משטחי הגינון של הפארק, וישולבו בהם אזורי שהיה בהתאם לנדרש. • חורשות - בתא שטח מס' 301 יפותח מופע נופי של חורשות. נטיעת עצים - יושם דגש על נטיעת עצים ועצי צל בפרט לאורך השבילים ובאזורי שהות, גם בתחום משטחי הדשא ובאזורים פתוחים. ככלל, תכנון הנוף על מופעיו השונים, ישמור על נוחות שהייה בכל עונות השנה באמצעות נטיעת עצים רחבי נוף. עקרון הנטיעות יהיה כך שהמרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 6 מ' למעט במקומות שבהם קיים אילוף ונדרש אחרת. <p>8. תא שטח מספר 305 מיועד לדרך עתידית, ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קטע דרך זה יטופל במסגרת תכנית מפורטת נפרדת שתכלול התוויה מדוייקת של הדרך, ובכלל זה גבהי פיתוח, ואמצעים למעבר של הולכי רגל [כולל מעבר לתא שטח 304], וכן תכלול עיצוב אדריכלי שישתלב בעיצוב הפארק ויתחשב במעבר משתמשי הפארק לידו. • לא ניתן להגיש היתר בניה לקטע דרך זה מכוח תכנית זו. • הגאומטריה המדוייקת של הכביש תקבע בתכנית מפורטת. ניתן לשנות את מיקום הדרך, עד ל 30 מ' ממקומה הנוכחי בתכנית, בלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו. • לא יותר חיבור בין דרך זו לכביש מס' 4 לרבות גישה להולכי רגל. לרבות במהלך שלבי הביצוע של התכנית. • תכנון הדרך יעשה כך שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל, ותנועת אופניים, לאורך הטיילות והשבילים המוגדרים בנספח הבינוי ופיתוח נופי, הן במקביל לנחל, והן במקביל לגבול התכנית הדרומי. המעבר הציבורי רצוי שיהיה במפלס הפארק או בגובה הדרך אך בכל מקרה לא בתת הקרקע כפי שיוגדר בתכנון מפורט. • המרחק בין עמודי הגשר והניצבים יהיה רחב ככל הניתן על מנת לשמר מעבר פנוי ורצף של הפארק. מעקה הגשר יעוצב כך שיהיה מוצנע ואוורירי ככל הניתן. תאורה על גבי הגשר והכביש, תעוצב כך שלא תיצור הפרעה סביבתית ותפקודית לאזורי הפארק הסמוכים. • ניתן לנצל את השטח שמתחת לאזורים מוגבהים של הדרך, לצרכי פעילויות ספורט, וספורט אתגרי. 		
<p>בשטח המסומן בסימון של "שימוד נופי" על גבי השטח לפארק / גן ציבורי [למעט תא שטח מספר 305] יחולו גם ההוראות</p>	הנחיות מיוחדות	ג.

		הבאות : א. בשטח זה ישמרו ככל הניתן משאבי טבע ונוף. ב. תותרנה עבודות פיתוח לצרכי הרחבה של תוואי הנחל, הוספת בריכות איגום לצרכי עידוד התחדשות החי והצומח, וכן התאמת תוואי הנחל למצבי הצפה.
ד.	בינוי	מתקן לתפעול והשכרת סירות - תותר הקמת של עד שני מתקנים של משטחי עגינה של סירות לתפעול והשכרת סירות, בסמוך לגדת הנחל, בשטח של עד 20 מ"ר כל מתקן. יותר קירוי קל של המתקנים, בכפוף למיגבלות ההצפה של הנחל. מתקנים אלו לא יהיו בתחומי קו הבניין של דרך מס' 4.
ה.	דרכים	דרכי שרות זמניות - ניתן להשתמש בשבילי הפארק גם לצורך מעבר של רכב פריקה וטעינה ורכב חרום והצלה, וזאת עד לביצוע מערך הדרכים על פי תכנית מפורטת לשטח שמדרום לפארק. שימושים רגישים להשפעות סביבתיות מדרכים כגון שימושים רגישים לרעש, יורחקו מתחום ההשפעה של הדרך.
ו.	גידור	לא ניתן לגדר שטחים ביעוד זה, למעט במקומות בהם הדבר נדרש לצרכי בטיחות המבקרים, או לצרכי תחילה זמנית של אזורי שיקום נופי, ושיקום אזור הנחל, עד לסיום השיקום.
ז.	חניה	לא תותר כלל חניה בשטח זה.
ח.	מים	תותר הנחת קו מיים בתחום תא שטח מס' 304

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	שימושים ראשיים : גנים ציבוריים, חורשות ושדרות. מגרשי ספורט ומשחק. מתקני ספורט ונופש. שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים. אזורי פיקניק. עיבודים חקלאיים. אגמים או בריכות מיים לצרכי נוי, פנאי ונופש	
ב.	שימושים נוספים : מרכזי השכרה ושרות לאופניים, קיוסקים, בתי קפה ומסעדות, בתי שימוש ציבוריים ומחסני גינון.	
ג.	שימושים מיוחדים : קווי תשתית בתת הקרקע, תחנות טרנספורמציה לחשמל [רק במידה והן נדרשות לצרכי הפארק].	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> הפיתוח בשטח זה יעשה תוך שמירה מירבית על משאבי נוף, והבטחת רצף המעבר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין המתקנים השונים ושמירה על רצף תיפקודי לכל אורך הפארק. נוף פרדסים - בתאי שטח מס' 405, 406 ינטעו / ישמרו ככל הניתן עצי הדר מסוגים שונים לשם יצירת נוף פרדסים, המשולב באזורי הפעילות השונים, של הציבור בשצ"פ. נוף חקלאי - בתאי שטח מס' 402, 403 ישולב מופע נופי חקלאי של גידולי שדה, שיעובדו ברצף עם שטחי הנוף החקלאי שבאזור פארק / גן ציבורי שמצפון להם. העיבוד החקלאי ישולב באזורי פעילות הפנאי של השצ"פ. אזורי ההליכה והשהיה ביעוד זה יהיו מוצלים. בתאי שטח 403 ו 404 תותר הקמה של אגמים או בריכות מיים לצרכי נוי, פנאי ונופש ושייט. הנחיות לגבי אופן הטיפול במיים, אופן הטיפול בדופן האגם וכד', יקבעו בהיתר בניה. המיים שבהם יעשה שימוש לצורך מילוי האגם, יהיו ככל הניתן ממערכות של מיים מושבים.
ב.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> היקפי הבניה, והוראות הבניה [גובה מבנים, קווי בניין, שטחי שרות וכד'] יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. על הבינוי יחולו מגבלות בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון, ע"פ המפורט בסעיף 6.1 שלהלן. תותר הקמת מבנה למרכז אופניים. שטחו הכולל לא יעלה על 300 מ"ר. במבנה זה יותרו גם שימושים נלווים, כגון: תחנת

		מידע, תאי שמירה, חניית אופניים, מסעדה או בית קפה. <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת תחנות טרנספורמציה לחשמל לצרכי הנדרש לפארק. התחנה תוקם במשולב עם הבינוי בפארק בצורה מוצנעת כפי שיוגדר בתכנית עיצוב ופיתוח נופי. • ניתן לאחד או לפצל מיגרשים סמוכים של שטח ציבורי פתוח, או שטח לספורט ונופש, בסמכות הועדה המקומית, ובלבד שלא יגדל סך כל היקפי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו. במקרה של איחוד מיגרשים, לא ניתן לרכז את כל זכויות הבניה למבנה אחד.
ג.	חניה	לא תותר כלל חניה בשטח זה.
ד.	דרכים	דרכי שרות זמניות - ניתן להשתמש בשבילי הפארק גם לצורך מעבר של רכב פריקה וטעינה ורכב חרום והצלה, וזאת עד לביצוע מערך הדרכים על פי תכנית מפורטת לשטח שמדרום לפארק.
ה.	טיילת	התואי המסומן בתוך תחום תאי השטח כטיילת אורבאנית יאפשר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 7 מ' לפחות. מהנדס העיר רשאי לאשר כחלק מתכנית עיצוב ופיתוח נופי לכלל הפארק, או כחלק מתכנית הפיתוח של היתר הבניה לתא השטח, הסטה במיקומה של הטיילת, לאזור אחר בשטח המגרש, ובתנאי שהדבר נעשה כחלק מתכנית פיתוח כוללת, הממחישה את המשכיות המעבר למגרשים סמוכים, ואת רצף הפעילות בדופן הפארק.
ו.	גידור	לא יותר כל גידור למעט זה הנדרש לצרכי שמירה על מתקנים, או לצרכי הכוונה ותיחום המבקרים לאזורי פעילות מסוימים. בכל מקרה לא יהווה הגידור הפרעה לצורך שימוש במגרש כשטח ציבורי פתוח לכל. הגידור יבוצע כך שישתלב בפיתוח הנופי, ויוצנע ככל הניתן.
ז.	הוראות מיוחדות	באזור המסומן כ"הנחיות מיוחדות", בתחום תא שטח מס' 401 יחולו הוראות תכנית בב/650 במלואן.

4.3	שם ייעוד: נחל	
4.3.1	שימושים	
א.	שימושים ראשיים: נחל.	
ב.	שימושים נוספים: מזחים ומתקנים לעגינת סירות ולדיג. גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. בריכות להסדרה ושיחזור האקולוגיה המקומית.	
ג.	שימושים מיוחדים: מתקנים להסדרת הזרימה של המים בנחל, יובליו ובתעלות הניקוז, ללא בנית מובלי בטון פתוחים או סגורים. חציית הנחל על ידי קווי תשתית.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל מטעמי ניקוז ושימור קרקע, פנאי ונופש או משיקולים נופיים. 2. תותר העמקת והרחבת אפיקי הנחל לצורך ניקוז והסדרה לשם מניעת הצפות, וכן הרחבת לצרכי מאגרי מים. 3. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד. במשטחים הנראים לעין יעשה שימוש בחומרים טבעיים בלבד - צמחיה, אדמה, אבן טבעית וכו'. לא יותר שימוש בטון חשוף, אלא בגשרים מעל הנחל, או בקירות ותעלות לצרכי ניקוז, במקומות בהם הדבר הכרחי, לשיקול מהנדס העיר ובתאום רשות נחל הירקון. 4. בנית מזחים, מתקנים לעגינת סירות, פעולות הסדרה וכל שימוש אחר בתחום הנחל חייבים באישור של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. 5. גשרים להולכי רגל - במיקומם של הגשרים להולכי רגל המסומנים על תוואי הנחל, תתאפשר גמישות של עד 100 מטר לכיוון מזרח או מערב. רוחב הגשרים אפשר שיגיע עד 6 מ'. הגשרים יבנו תוך שימוש בחומרים כגון: מתכת, בטון, עץ, וכד', תוך הקפדה על הפרעה מינימאלית לתוואי הנחל, לעיצוב גדות הנחל ולמבט הרציף לאורך הנחל. תותר הקמת גשרים נוספים

להולכי רגל, מעל הנחל, במקומות נוספים, ובתנאי שיתואמו עם רשות הנחל, רשות הניקוז, ועריית תל אביב באשר לחיבור עם הפיתוח שמצפון לנחל.		
חציית הנחל על ידי קווי תשתית תעשה רק אם הוכח שקיים הכרח לכך וזאת לאחר שנעשה כל מאמץ להצמיד את קו התשתית לכביש או לקו תשתית קיים שאינו על התוואי. בכל מקרה תהיה החצייה תת - קרקעית (למעט קווי מתח עליון ועל) ובמאונך לנחל. לאחר ביצוע עבודות ידרש שיקום נופי מלא של הנחל וגדותיו.	תשתיות	ב.

4.4 שם ייעוד: ספורט ונופש		4.4
שימושים		4.4.1
מבנים ומתקנים לצרכי ספורט ונופש, ובכלל זה מבנים למועדון ספורט ונופש.		א.
כל השימושים המותרים ב"שטח ציבורי פתוח" שבסעיף 4.2.1 לעיל.		ב.
הוראות		4.4.2
א.	הוראות פיתוח	א.
1. הפיתוח בשטח זה יעשה תוך שמירה מירבית על משאבי נוף, והבטחת רצף המעבר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין המתקנים השונים ושמירה על רצף תיפקודי לכל אורך הפארק.		
2. בשטח לספורט ונופש ינטעו עצי צל, מסוגים שונים. אזורי ההליכה והשהיה בייעוד זה יהיו מוצלים ככל הניתן.		
ב.	הוראות בנייה	ב.
3. היקפי הבניה, והוראות הבניה (גובה מבנים, קווי בניין, שטחי שרות וכד') יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.		
4. ניתן לאחד או לפצל מיגרשים סמוכים של שטח ציבורי פתוח, או שטח לספורט ונופש, בסמכות הועדה המקומית, ובלבד שלא יגדל סך כל היקפי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו. במקרה של איחוד מיגרשים, לא ניתן לרכז את כל זכויות הבניה למבנה אחד.		
5. על הבינוי יחולו מגבלות בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון, ע"פ המפורט בסעיף 6.1 שלהלן.		
ג.	חניה	ג.
לא תותר כלל חניה בשטח זה.		
ד.	דרכים	ד.
דרכי שרות זמניות - ניתן להשתמש בשבילי הפארק גם לצורך מעבר של רכב פריקה וטעינה ורכב תרום והצלה, וזאת עד לביצוע מערך הדרכים על פי תכנית מפורטת לשטח שמדרום לפארק.		
ה.	טיילת	ה.
התוואי המסומן בתוך תחום תא השטח כטיילת אורבאנית יאפשר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 7 מ' לפחות.		
מהנדס העיר רשאי לאשר כחלק מתכנית עיצוב ופיתוח נופי לכלל הפארק, או כחלק מתכנית הפיתוח של היתר הבניה לתא השטח, הסטה במיקומה של הטיילת, לאזור אחר בשטח המגרש, ובתנאי שהדבר נעשה כחלק מתכנית פיתוח כוללת, הממחישה את המשכיות המעבר למגרשים סמוכים, ואת רצף הפעילות בדופן הפארק.		
ו.	גידור	ו.
ניתן לגדר עד ל 30% משטח המגרש, לצרכי שמירה על מתקנים, תשתיות, או לצרכי הכוונה ותיחום המבקרים לאזורי פעילות מסוימים. בכל מקרה לא יהווה הגידור הפרעה לצורך שימוש במגרש כשטח ציבורי פתוח לכל.		

4.5 שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד		4.5
שימושים		4.5.1
שטח לתכנון בעתיד		א.
חניה לצרכי הפארק		ב.
הוראות		4.5.2
א.	חניה ודרכים	א.
עד לאישור תכנית מפורטת לשטח זה, תותר חניה לצרכי המשתמשים בפארק, בכל אזורי ייעוד זה. החניה המתוכננת בנספח המנחה לחניה הינה זמנית.		
ב.	פיתוח	ב.
החניה הזמנית תבוצע בפרטי פיתוח ובחומרים, הניתנים לביטול או		

מרץ 2012

עמוד 14 מתוך 25

מאוסרת

572/פ

להסרה ככל הניתן.	
4.6	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
א.	דרך לתנועת רכב והולכי רגל.
4.6.2	הוראות
א.	<p>לא תתאפשר גישה לפארק מדרך מס' 4. שימושים וקווי בנין ע"פ תמ"א 3.</p> <p>הפיתוח בתא שטח 702 יבוצע כך שיאפשר את הקמת הדרך, תוך הקפדה על שמירת רצף ההליכה של הולכי הרגל, ונוסעי האופניים. מיקומה המדוייק של הדרך, גבהי הפיתוח, יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בנפרד לאזור. כל עבודה בתא שטח 702 תבוצע בתאום הרשות הלאומית לדרכים. במקומות בהם יתוכננו כבישים המוגבהים מעל פני הקרקע באמצעות גשרים, יתאפשר שימוש בשטח שמתחת לכבישים לצרכי מתקני ספורט אתגרי, תוך ביצוע תיאום עם החברה הלאומית לדרכים. שימושים רגישים להשפעות סביבתיות מדרכים כגון שימושים רגישים לרעש, יורחקו מתחום ההשפעה של הדרך.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מוערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מס' תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צפימות (יח"ד לזונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד
			שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי						מותרות	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	מותרות	
שטח איבורי פתוח	402	6670	0	0	0	0	0									
	403		115	0	15	0	1.3%					1	1			
	404		200	0	50	0	0.9%				4					
	405		0	0	0	0	1.2%									
	406		115	0	15	0	1.2%									
ספורט ונופש	101	17790	430	80	100	1.96%				5	1	1				
סה"כ לכל היעודים			(2) 780	0	180	0										

הערות :
 (1) ניתן להעביר שטחי שרות למפלס שמתחת לבניסה הקובעת
 (2) כללי : בכל מקרה לא יעלה היקף שטחי הבניה [שטח עיקרי + שרות] על 0.5% מכלל השטח המוגדר בתמ"מ 5/2 כשטח איבורי פתוח = 950 מ"ר בניה . כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. התכנית אינה משנה את היקף הזכויות המותר מכח התכנית המאושרת מס בב' 650, בה מאושרים 300 מ"ר בניה .

מאשרת

עמוד 16 מתוך 25

מרץ 2012

6. הוראות נוספות

6.1 מגבלות בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון
<p>6.1.1 רום הרצפה המינימאלי לא יפחת מהרום המצויין בתשריט. על אף האמור לעיל, מותר לקבוע רום נמוך יותר או בנית מרתף (לרבות בניה תת קרקעית) בתנאי שינקטו כל האמצעים הדרושים כדי למנוע הצפת הבניה או המרתף ולאחר קבלת חו"ד של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז לכך, אשר ייקצבו בזמן ע"י הוועדה המקומית. במקרה של אישור בניה ברום נמוך מהרום המצויין בתכנית, ידרש דו"ח הידרולוגי כתנאי להיתר בניה.</p>
<p>6.1.2 לא תאשר הוועדה המקומית תכנית בינוי כלשהי או תכנית עיצוב אדריכלי ונופי או היתר בניה כלשהו בתחום השטחים הנמצאים בפשט ההצפה, אלא לאחר שבדקה כי הבינוי המוצע, היקפו, התכסית המוצעת, פיתוח שטח המשנה את רומי הקרקע הטבעית ופרטי התכנון האחרים, אין בהם כדי לפגוע פגיעה של ממש בפשט ההצפה ולהגביר את סכנת ההצפות. כל זאת ייבדק בהתחשב בשיקולים הידרולוגיים וסביבתיים ובשים לב לחוות דעתה של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. בין השאר תבטיח הוועדה המקומית את קיומם של התנאים הבאים:</p> <p>6.1.2.1 מבנים שיבנו יהיו בפיזור, בדלילות ובמרחק משמעותי זה מזה, שלא יקטן מ-500 מ', מרחק אווירי המדוד בין קירות המבנים במקום הקצר ביותר.</p> <p>6.1.2.2 דרכי הגישה אל המבנה/המבנים לא יוגבהו מעל לפני הקרקע הקיימים, באופן שדרכי הגישה לא יהוו הפרעה לפשט ההצפה.</p>
<p>6.1.3 היתר לבניית סוללה או לביצוע הגבהת קרקע - לא תותר הקמת סוללות או הגבהות קרקע, אלא אם שוכנע מהנדס העיר שאין בכך בכדי לגרום לפגיעה של ממש בפשט ההצפה, או שזהו הפתרון המיטבי להגנה מפני שיטפונות באותו אזור וכי לא יגרם נזק ניכר באזורים אחרים עקב פעולה זו. הרמת מפלס הקרקע בשטח הפארק תתאפשר רק במידה ותהיה שמירה על הנפח ועל רציפות הזרימה. כן ידרש לכך אישור רשות נחל הירקון ורשות הניקוז. האמור בסעיף זה לא יחול על העבודות בדרך מס' 4.</p>
<p>6.1.4 הערת אזהרה - בתחום בו חלות מגבלות בניה תרשם הערת אזהרה, לפיה השטח חשוף לסכנת הצפות וכי חלות עליו מגבלות בניה על פי תכנית זו.</p>

6.2 הוראות להגשה ואישור היתר בניה

<p>6.2.1 השימושים יקבעו בהתאם לתאום עם היחידה הסביבתית של העיריה.</p>
<p>6.2.2 בכל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.</p>
<p>6.2.3 הוצאת היתר בניה מחייבת הכנת תכנית פיתוח וגינון לגבי המגרש עצמו ורצועה ברוחב 10 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, הכוללת תכנית, וחתיכים בקני"מ 1:250, הכוללים פרוט כלהלן:</p> <p>o תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי המגרשים הסמוכים, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, ריהוט רחוב, מתקני משחק,</p>

<p>אמצעי הצללה, כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים, חומרי גמר, מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בפיתוח .</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ פתרונות לנושא התנועה בשטח המגרש לצרכי שרות, חרום, פריקה וטעינה. ○ תכנית גיטון ונטיעות של עצים בוגרים וצעירים, בשטח המגרש כולל רשימת צמחיה ותכנית השקיה. ○ התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות ושמירה ככל הניתן של עצים קיימים. ○ הנחיות בנושאי ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום : הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'. ○ מפלסי כניסה ראשיים למבנה [אם מוצע בינוי במגרש].
<p>6.2.4. עבודות שאינן טעונות היתר – עבודות הפיתוח המתוארות בנספח "עבודות ראשוניות ועבודות שאינן תלויות היתר" הן עבודות שאינן טעונות היתר בניה. יותרו כל העבודות כמוגדר בסעיף 6.5 בהוראות תמ"מ 5/2, ובכלל זה עבודות פיתוח כגון : עבודות עפר מקומיות, ביצוע נטיעות, פינוי שפוכות עפר ופסולת, הכשרת תעלות ניקוז, הפנית מי נגר, תשתית השקיה וכד'. עבודות אלה תתבצענה בתאום עם מהנדס העיר, ובהתאם להנחיותיו. העבודות המבוצעות יתאימו במיקומן ובאופיין לתכנון העתידי של הפארק וסביבותיו, כמתואר בכלל מסמכי התכנית.</p>
<p>6.2.5. בניה ירוקה - כל היתר בניה יכלול הוראות בדבר בניה ירוקה ובכלל זה התייחסות לגגות ירוקים, פיתוח סביבת המבנה בצמחיה חסכונית במים ובחומרים ממוחזרים, חסכון באנרגיה, מיתון / איסוף מי נגר, טיפול בפסולת בניין וכדומה.</p>

6.3. תנאים למתן היתר בניה

<p>6.3.1 התאמה למסמך העקרונות לתכנון אזורים בנויים הגובלים בתכנית למרחב נחל הירקון (הוועדה המחוזית תל אביב, 21.11.05)</p>
<p>6.3.2 התאמה למגבלות בניה בפשט ההצפה של נחל הירקון, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.</p>
<p>6.3.3 הכנת תכנית שימור ופיתוח תשתיות טבעיות, כמוגדר בסעיף 6.6 להלן.</p>
<p>6.3.4 תאום עם רשות נחל הירקון.</p>
<p>6.3.5 תאום עם חברת החשמל.</p>
<p>6.3.6 ביצוע בפועל של פתרונות הביוב והניקוז עבור המגרש נשוא ההיתר.</p>
<p>6.3.7 אישור מהנדס העיר לתכנון מפורט של אזורי עבודה להתנהלות לפני ותוך כדי תהליך הפיתוח בתחום הפארק על מנת להבטיח פגיעה מצומצמת ככל הניתן בתפקוד המערכת הטבעית. תכנון זה יושתת על בסיס הנספח האקולוגי המצורף לתכנית זו ויכלול התייחסות למיקום אזור התארגנות, שרותי פועלים, איגום כלים וציוד, פינוי אשפה, תאורה וכו'.</p>
<p>6.3.8 אישור תכניות הסדרי תנועה לצרכי הסדרת דרכי שרות וחרום, מפורטות לאזור המגרש ע"י רשויות התמרון.</p>
<p>6.3.9 אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם החניה בשטח לתכנון בעתיד.</p>
<p>6.3.10 תיאום עם עיריית תל אביב – יפו לקביעת מיקום גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>

6.3.11 אישור שיט בכל קטע נחל ינתן רק לאחר בדיקת איכות המים לשביעות רצונה של היחידה הסביבתית.

6.3.12 אישור הוועדה המקומית ומתכנת/ת המחוז ל"תכנית עיצוב ופיתוח נופי" כמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית. תכנית הפיתוח תוכן על בסיס העקרונות המנחים לפיתוח פארק מקיים מערכות טבעיות על פי סעיף ג' בנספח האקולוגיה, על בסיס נספח ניקוז מפורט שיוכן ויקבל אישור רשות נחל הירקון ורשות הניקוז, וכן תכלול גם התייחסות ומתן הנחיות ל:

- אמצעים לשיקום נופי לאחר הטמנת תשתיות תת-קרקעיות.
- איסור הקמת אנטנות בשטח הפארק.
- מתקנים לטיפול בשפכים לצורך השקיית הפארק וגינון ציבורי בלבד.
- לא תותר הצבת המתקנים ב"שטח לשימור משאבי טבע ונוף" כמוגדר בתמ"מ 2/5 ואלה יורחקו ככל הניתן משטחים בייעוד זה.
- הנחיות לאזורי הגידור כך שהשטחים המוגדרים בתחום הפארק לא יעלו על 10% משטחו.

6.3.13 היתרי בניה באזורים בעלי רגישות סביבתית גבוהה

- על הוצאת היתרי בניה בשטחים המצויים בתחום 100 מ' מגדת נחל הירקון, או בתחום 50 מ' מאחד מייובליו, או בתחום השטח המוגדר לשימור משאבי טבע ונוף, יחולו התנאים הבאים:
- הבקשה על כל מסמכיה תועבר לרשות נחל הירקון ולרשות הניקוז, ותינתן להם אפשרות להגיש חוות-דעת כתובה, תוך תקופה שתקבע ע"י מוסד התכנון הדן בהיתר.
- לא ידון מוסד תכנון בבקשה להיתר אלא לאחר שהוגשו לו חוות-דעת של רשות נחל הירקון ורשות הניקוז, או לאחר חלוף התקופה שנקבעה במידה ולא הוגשו חוות-דעת כאמור.
- הכנת תכנית בינוי מפורטת (תכנית המראה מיקום הבניה, אופייה, ונפחיה התלת-ממדיים) ודו"ח השפעה סביבתית.

- מהנדס ועדה מקומית, או מתכנן המחוז, רשאים להורות על העברת בקשות להיתרי בניה במקומות אחרים בתחום תכנית זו לחוות דעת של רשות נחל הירקון ו/או רשות הניקוז בנוהל זה.

6.3.14 תנאים סביבתיים להיתרי בניה

- לא יוצא היתרי בניה בטרם בוצעו בפועל פתרונות הביוב והניקוז, כפי שאושרו לגבי השטח הנדון או המתחם.

6.3.15 מסמך ההיתר לשבילי "טיילת הנחל" יכלול מיפוי הכולל את תוואי הנחל ויותאם אליו.

6.4 תכנון מקיים מערכות טבעיות

בהתאם למפורט בניספח אקולוגיה ו"טבע עירוני" [סקירת משאבי טבע והמלצות לתכנון – תכנון ופיתוח מקיים מערכות טבעיות בפארקים עירוניים] מוגדרות ההנחיות למימוש היבטים אלה כלהלן:

1. כחלק משלב התכנון המפורט, לפני מתן היתרי בניה, יוכן תסקיר מפורט לנושאי טבע עירוני, ומשאבי טבע לאזור התכנון המיועד. התסקיר יכלול סקירה ראשונית של משאבי הטבע המצויים באתר, איתור ומיפוי של איזורי הפיתוח לפי מדרג של רגישות נופית ומשאבים טבעיים המצויים בו. הסקר יוגש לוועדה המקומית כחלק מתכנית הפיתוח הכולל.

2. תנאי למתן היתר ראשון לאזור כלשהו בפארק, יהיה הכנת תכנית שימור ופיתוח תשתיות טבעיות

מפורטת לכלל הפארק, להקמת אתרי טבע עירוני שתוכן ע"ב עקרונות מנחים לתכנון ופיתוח לאזור מקיים מערכות טבעיות עפ"י סעיף ג' בנספח האקולוגיה ו"טבע עירוני". התכנית תוכן על ידי אדריכל נוף מוסמך ובליווי יועץ טבע עירוני או אקולוג. יוגדרו מאפייני התשתיות הטבעיות המתחייבות, יוגדר אופן הטיפול והניהול השוטף בפארק. תכנון התשתיות הטבעיות יתן דגש על שימור משאבי טבע אופייניים למערכת הטבעית באגן הירקון, העצמתם והגשתם מבלי לפגוע באופן תפקודם, לקהל הרחב – הקהילה. תכנית השימור ופיתוח תתואם עם רשות הטבע והגנים.

3. יוגדרו האזורים המחייבים שימור קפדני, ובכלל זה אזורים ללא פעילות קהל למניעת הפגיעה בהם ותפקוד מיטבי של המערכת הטיבעית – נחל וסביבתו. על מנת לשמר אזורים אלה ניתן להעזר בגידור, החשכה וכד'. =

6.5 תכנית עיצוב ופיתוח נופי

בטרם הוצאת היתר בניה, תוכן תכנית עיצוב ופיתוח נופי לכל שטח הפארק, או לחלקים ממנו, בהתאם לשיקול מהנדס העיר. התכנית תכלול הוראות לגבי אופי הפיתוח, מיקום של מרכיבי הפארק המרכזיים, מיקומם גודלם ואופיים של גופי המים שבשטח הפארק, מערכת השבילים, מיפלים עיקריים, מיפלים בניה, וכד'. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית. התכנית תגדיר הנחיות לאופן ההפרשה לצרכי ציבור של שטחי הפארק. התכנית תכלול בין השאר את ההנחיות הבאות:

1. אופן הנטיעה של עצים בעלי מוטת צל רחבה, בחניות הזמניות, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח הפארק. ובמיוחד בשבילי ההליכה והטיילות.
 2. אופן השימוש בחומרים ובמערכות כך שלא ינזקו בצורה בלתי הפיכה בעת הצפות.
 3. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדומה. יוגדר שימוש בחומרים ממוחזרים לצרכי הפיתוח, ככל הניתן.
 4. הנחיות אחידות לגבי ריהוט גן, ובכלל זה שימוש בפרטי ריהוט אחידים ככל הניתן בכל חלקי הגן, שימוש בחומרים דומים לרוב מרכיבי ריהוט הגן וכד'.
 5. הנחיות אחידות לגבי תאורה ושילוט, ובכלל זה שימוש במערכת אחת של מרכיבי תאורה לסוגיה, ומערכת אחידה ככל הניתן של מרכיבי השילוט לסוגיו.
- ניתן לבצע בתחום הפארק שבילי טיול, או דרכים זמניות למעבר אופניים, ובכלל זה חציות זמניות של הנחל, הכול ברוח הנספח לבינוי ופיתוח נופי, ובאישור מהנדס העיר. עבודות הפיתוח בחלקים הזמניים של הפארק, יכללו גם פינוי של שפוכת עפר ופסולת, לאתר פסולת מורשה. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם שלביות פיתוח באופן שתיתן עדיפות לפיתוח אזורים מופרים ולאזורים בהם יש צורך בפינוי מיפגעים.

6.6 פיתוח

1. בכל עת יפותח הפארק או יעובד חקלאית בכיסוי של מלוא שטחו.
2. המעברים הציבוריים המצויינים בתכנית יתוכנו על פי ההנחיות הבאות:
 - א. השבילים להולכי רגל, המהווים במיקומם ציר ירוק כמשמעותו בתכנית בב/572, רוחבם

<p>לא יפחת מ-10מ'. ב. השבילים להולכי רגל, המהוים במיקומם ציר ירוק עירוני ראשי, כמשמעותו בתכנית בב/572, רוחבם יחד עם פיתוח נופי משני צידיהם לא יפחת מ-20 מ'.</p>
<p>2. הנחיות לפיתוח והסדרת מעברים להולכי רגל מתחת לכביש מס' 4:</p> <p>א. שבילי ההליכה והנסיעה באופניים לאורך הפארק, ינותבו למעברים אלה. התכנית מעגנת את רצף המעברים בין שטחי הפארק משני צידי כביש 4 ושומרת על המשכיות נגישה, נוחה ורציפה של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. רוחב המעברים, גובהם ועיצובם יותאמו לצרכי מעבר, ולאופי הפיתוח לכל אורך הפארק, להלן עקרונות תכנון מנחים אולם פיתוח סופי ומיקום המעברים יקבע תוך התאמה לתכנון בתת"ל 19:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ המעבר הדרומי יתוכנן רחב וגבוה ככל הניתן כך שניתן להשתמש בו גם בעת הצפה. ○ המעבר הצפוני, המשמש גם למעבר מי הנחל, יתוכנן כך שבכל גדה שלו יהיו לפחות 5 מטר הפנויים להליכת הולכי רגל, בימים בהם אין הצפה של מי הנחל, ועוד לפחות 2 מטר הפנויים לתנועת אופניים. גובה חלל המעבר יהיה לפחות 3.5 מטר. <p>ג. לא ניתן לחסום את המעברים לצרכי מעבר תשתיות או לכל צורך אחר.</p> <p>ד. במיקומם של המעברים / מנהרות תתאפשר גמישות של עד 60 מטר לכיוון צפון או דרום, בתוך שטח התכנית.</p> <p>3. נטיעת עצים – בכל שטח התכנית יושם דגש על נטיעת עצים ועצי צל בפרט לאורך השבילים ובאזורי שהות, גם בתחום משטחי הדשא ובאזורים פתוחים. ככלל, תכנון הנוף על מופעיו השונים בתחומי הפארק, ישמור על נוחות שהייה בכל עונות השנה באמצעות נטיעת עצים רחבי נוף. עקרון הנטיעות יהיה כך שהמרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 6 מ' למעט במקומות שבהם קיים אילוף ונדרש אחרת.</p>
<p>4. שבילי אופניים</p> <p>א. רוחב שביל לרוכבי אופניים יהיה לפחות 3 מ' ורוחב שביל להולכי רגל יהיה לפחות 5 מ'. שבילי האופניים יופרדו ככל הניתן משבילי הולכי הרגל, על מנת לשפר את בטיחות הנסיעה / הליכה.</p> <p>ב. ניתן לתת היתר בניה לשביל אופניים מתוקף תכנית זו.</p> <p>ג. שבילי האופניים המסומנים בתשריט בתוואי סכמאטי חייבים להיכלל בכל תכנית פיתוח תוך הבטחת רציפות ההתוויה מעבר לגבולות התכניות. שבילי אופניים נוספים יכול שייקבעו בתכנית פיתוח התרת שבילי האופניים תיעשה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. ניתן לשנות את מיקום שבילי האופניים, לייעד שטחים לאורך השבילים, למרכזי אופניים וכן להרחיב את השבילים.</p> <p>ה. בתכניות פיתוח ובהיתרים יובטח התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל מוסד ציבור וכל פרויקט פנאי ונופש חדש בשטח התכנית יקושר למערכת הכוללת של שבילי אופניים. 2. כל בניה או פעולת פיתוח שטח בשטח תכנית זו, תהיה חייבת להתחשב בזכות המעבר של שבילים אלה.

6.7 הנחיות מיוחדות

האזור המסומן בתשריט כתחום בו חלות הנחיות מיוחדות, העובר בתחום תאי השטח: 302, 403, 404 מיועד למעבר של תוואי רכבת קלה, או אמצעי להסעת המונים. סימון הגשר הוא מתארי, לא ניתן להוציא היתר בניה לגשר על פי תכנית זאת. מיקומו המדויק של התוואי, גבהי הבניה והפיתוח, צורת גשר והניצבים, יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן בנפרד לאזור זה. התייחסות לגשר בהיבטים של מיגבלות גובה, צורת הגשר והניצבים, גבהי הבניה והפיתוח, מראה כללי וכד', תינתן במיסגרת תכנית העיצוב והפיתוח הנופי.

בכל מקרה יובטח מעבר חופשי של הולכי רגל ואופניים, בסמוך לגדת הנחל, לכל אורכה.

6.8 הוראות מעבר

הוראת מעבר באשר לעיבודים חקלאיים - הפיתוח לצרכי ציבור, יעשה כך שיאפשר המשך עיבוד השטחים החקלאיים הקיימים בשטח, בפרק הזמן בו הפיתוח הציבורי אינו כולל אותם, וכל עוד הם משמשים לצרכי חקלאות. העיבוד החקלאי הזמני, בתקופת המעבר, יאפשר נגישות מלאה לשטחים שיפותחו לשימוש הציבור.

הוראות לגבי הפיתוח בעבודות שאינן דורשות היתר – מפורטות בסעיף 6.2.4

6.9 חניה

1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה בכל שלב.
2. כל החניה הנדרשת לצרכי היעודים והשימושים בתכנית זו, תהיה אך ורק בשטחים המוגדרים כ"שטח לתכנון בעתיד" בחניה זמנית, או מחוץ לתכנית זו. פרט לאזורים אלה, לא תותר חניה בשטחי תכנית זו, למעט חניה נדרשת לצרכי שרות ואחזקה.
3. בכל שלב של פיתוח התכנית ינתן היצע חניה התואם את הביקוש לחניה באותו שלב, ע"פ הנדרש בתקן שיהיה תקף לעת הוצאת ההיתר. תכנית הפיתוח לכל קטע משלבי הביצוע, תכלול את אזור החניה המשרת אותו. התכנית תמחיש את אופן תפקוד אזור החניה, כחלק מהמתחם המוצע לפיתוח.
4. החניה לבאי הפארק, לאחר שיבנה הבינוי של אזור התעסוקה שמדרום לפארק, כולו או מקצתו, תשולב בבינוי ובסביבותיו, כחלק ממגרשי הבינוי או במגרשי חניה ציבוריים.
5. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים.
6. תכנון החניה יכלול נטיעת עץ לכל 3 מקומות חניה וכן נטיעות בשדרות הכניסה הראשיות החופפות לצירים הירוקים בכניסות אל הפארק. בשטחי החניה הזמניים ינטעו ככל הניתן עצים הניתנים להעתקה. באזורי החניות הזמניות יוגדרו נטיעות בהתאם לניתן עפ"י שיקולי השמירה על הנטיעות בזמן פיתוח המתחם

6.10 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.11 תשתיות

1. ככל שיאושרו תכניות מקומיות על פי תכנית זו המאפשרות העברת קווי תשתית תת-קרקעיים, היתרי הבניה על פיהן, ככל שנדרשים על פי החוק, יינתנו על ידי הועדה המקומית. היתרי הבניה ילוו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, שתגדיר את האמצעים לשיקום נופי לאחר הטמנת הקווים. הוראות לגבי היתרי בניה לקווי תשתית תת-קרקעיים לצורכי נחל הירקון, מכוחה של תכנית זו, יהיו בהתאם לכתוב בסעיף 6.2.
 2. **קווי חשמל -**
 - בתחום הפארק כל קווי מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים. לא תותר העברת קווי חשמל עיליים חדשים. לא תותר תחנת השנאה בתחום שטח הפארק
 - התוואי המסומן בתכנית כציר מיוחד מציין מיקום מועדף לקווי חשמל עתידי. מיקום מדוייק יקבע בהתאם לתכניות / הרשאות עתידיות.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	בשטח בני בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

3. קווי מים ומתקני מים - קווי מים ומתקני מים לשימוש הפארק, כולם יהיו תת-קרקעיים. בינוי ופיתוח בקרבת קווי תשתית אלה ימוקם כך שלא יהווה גורם לפגיעה בהם. הכול ע"פ התאום מול הרשות האחראית. מיקום קווי המיים בפועל ימדד ויועבר לערייה ולהנהלת הפארק לצורך מעקב בפיתוח עתידי.
4. תשתיות סלפון, טל"כ וכד' - כל קווי התשתיות יהיו בצנרת תת קרקעית.
5. קו מי שתיה - תותר העברת קו מי שתיה בהתאם לתמ"א 5/ב/34.

6.12. ביוב

יובטח פתרון ביוב הולם מאושר כדין אשר ימנע אפשרות כלשהי של זרימת ביוב לנחל או ליובליו, זיהומם, או זיהום מי התהום, כולל בשעת תקלות. יתוכנן ויבוצע פתרון ביוב אזורי, מקומי או חיבור לרשת העירונית - הכל אך ורק בהתאם להוראות המוסדות המוסמכים לכך בהתאם לחוק.

6.13. קולחין

קולחין יוזרמו לנחל וליובליו תעשה על פי כל דין.

6.14. נגר עילי וניקוז

הפיתוח והבינוי בתכנית, יתוכננו ויאושרו לאחר נבדק והוכח שההפרש בכמות הנגר העילי ובאיכותו בין המצב הקיים לפני הפיתוח והמצב הצפוי אחריו, יהיה קטן ככל האפשר. כמו כן, נבדק והוכח שיושמו כל הפתרונות הסביבתיים והטכנולוגיים המתקדמים ביותר, למניעת זיהום מי נחל הירקון ויובליו כתוצאה מהזרמת נגר עילי. מי הנגר העילי יופנו מכל משטחי הגגות ומכל השטחים המרוצפים, יסוננו ויוחדרו לתת-הקרקע בתחום תא השטח או זה הסמוך לו, או שישמשו להשקיה בתחום הפרויקט.

6.15. הנחיות סביבתיות

- בכל אזורי הפיתוח בפארק, יושם דגש על נטיעת עצים ועצי צל בפרט לאורך השבילים ובאזורי שדות, גם בתחום משטחי הדשא ובאזורים פתוחים. תכנון הנוף על מופעיו השונים בתחומי הפארק, ישמור על נוחות שהייה בכל עונות השנה באמצעות נטיעת עצים בעלי מוטת צל רחבה. עקרון הנטיעות יהיה כך שהמרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 6 מ', למעט במקומות שבהם קיים אילוף או נדרש אחרת, תוך התאמה לסוג העץ ומיקומו במערך הנופי.
- ינקטו האמצעים למניעת רעש בתחומי הפארק בתיאום עם היחידה הסביבתית. לא יאושרו מתקנים או שימושים אשר יהוו מטריד סביבתי בלתי סביר למערכות טבעיות או לבאי הפארק.

• יאסר אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה.

6.16 ניהול
ניהול הפארק יעשה על ידי העירייה או חברת ניהול מטעם העירייה

6.17 איחוד וחלוקה
בכל תכנית איחוד וחלוקה עתידיים מתוך תכנית בב/572 יכלול גם חלק משטח הפארק, כאשר השטח שיכלול יקבע באופן יחסי לשטחה של אותה תכנית וזכויות הבניה שנקבעו בה אל מול תכנית זו.

6.18 הפקעה ורישום שטחים ציבוריים
מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) בחוק התכנון והבניה, יופקעו על ידי הרשות המקומית במידת הצורך ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

הפארק יבוצע ככל הניתן במלואו כמקשה אחת, בהתאם להתפתחות הבינוי שמדרום לתכנית, ובהתאם לצרכים העדכניים של העיר בני ברק, ולכל המאוחר בהתאם לשלביות המתוארת בתכנית ב"ב 572.
--

7.2 מימוש התוכנית

זמן מיועד למימוש התכנית הוא 15 שנה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל - מחוז תל אביב הועדה המקומית לתכנון ובניה - בני ברק			מגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל - מחוז תל אביב הועדה המקומית לתכנון ובניה - בני ברק			יזם במועל (אם רלבנטי)
				רשות הפיתוח ומדינה	בעלי עניין בקרקע
		תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף	57788549	יאיר אביגדור	עורך התכנית

עיריית בני ברק
תכנון נוף בע"מ
20.11.12

מרץ 2012

עמוד 25 מתוך 25

מאושרת

כ 5/10

