

**מיאושדת**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 599-0170134

פארק אריאל שרון-תב"ע צפונית

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז תל אביב

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 599-0170134  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 7.3.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית  
 י.ב. 7.3.16

**דברי הסבר לתכנית**

בשנת 2005 אישרה ממשלת ישראל את תכנית מתאר מחוזית חלקית תמ"מ/3/5 המתווה את המדיניות התכנונית להקמת פארק מטרופוליני בלב גוש דן, במקום מה שהיה ידוע עד כה כהר הזבל או חירייה. פארק אריאל שרון ממוקם, באזור שבין דרום תל אביב, אור יהודה, רמת גן, חולון ואזור, תכנון הפארק כולל שטחים פתוחים, שדות, נחלים, אגמים ושפע פעילויות טבע ופנאי. הפארק מתוכנן להיות פתוח לקהל הרחב, והינו בעל משמעות סביבתית, חינוכית וחברתית. סביב פארק אריאל שרון מצויות הרשויות תל אביב, אור יהודה, רמת גן, חולון ואזור, והפארק מהווה ריאה ירוקה בלב המטרופולין של גוש דן.

שטחו הכולל של הפארק הינו כ- 8000 דונם והוא כולל את תל חירייה ומרכז המחזור, בני-ברק העתיקה, פארק מנחם בגין (דרום), שטחים חקלאיים ובית הספר החקלאי מקווה-ישראל.

התמ"מ קבעה כי בתחומי הפארק יפותחו אתרים ומרכזים שונים כדוגמת: אמפיתאטרון, אגם, טיילת ובתי קפה, פארק מחזור, מוקד ארכיאולוגי, אתרי מורשת ועוד. פארק אריאל שרון הינו חזון ארוך טווח, וככזה יפתח לציבור הרחב בשלבים. תכנון הפארק מאפשר נגישות למרקמים האורבאניים הסובבים אותו וכן נגישות למבקרים ברמה הכלל מטרופולינית והארצית.

חברת פארק אריאל שרון בע"מ הינה חברה ממשלתית האמונה על תכנון, הקמה, תחזוקה וניהול של הפארק. החברה פועלת על פי חוק החברות הממשלתיות תחת המשרד להגנת הסביבה ובאמצעות דירקטוריון המורכב מנציגי ממשלה, נציגי ציבור וראשי הרשויות המקומיות הסובבות את שטח הפארק והסמוכות לו. תהליך הקמת הפארק נחשב לפרויקט הנדסי, אדריכלי וביצועי המבוסס על מספר עקרונות אקולוגיים ובראשם עקרון הקיימות, כדוגמת, שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים, מצעי התשתית אשר עשויים מפסולת בניין ממוחזרת.

תכנית מתאר "פארק אריאל שרון - חלק צפוני" הינה תוצר של תכנון משולב ארוך שנים הכולל היבטי ניקוז ונוף בשיתוף פעולה הדוק עם רשות ניקוז ירקון, שטח הפארק ישמש אגן ניקוז לנחלים בסביבה וכך יגן על הישובים הגובלים בו ובנוסף, ברוב הזמן, ישמש השטח לפעילויות פנאי ונופש, השילוב בין ההיבטים הופך את פארק אריאל שרון ליחודי ומגוון.

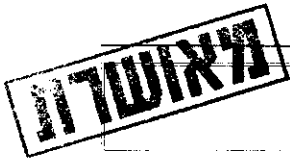
התכנית תואמת את התכנון המאושר בתכנית הניקוז מס' ניקוז/תג"פ/1/13.

התכנית מהווה בסיס תכנוני לביצוע השלב הראשון לפיתוח הפארק בשטח של כ-3300 דונם מצפון לכביש מס' 1 (ירושלים-תל אביב) ומאפשרת את מימוש החזון הכולל להקמת פארק מטרופוליני בלב גוש דן.

התכנון והבניה בשטח הפארק יתבצעו בהתייחס לתאי השטח כמפורט להלן ובתשריט התכנית:

2. תאי שטח צפוניים - תינתן עדיפות לשימושים המשרתים את הכניסה הראשית של הפארק.
3. איזור "בני ברק העתיקה" - תינתן עדיפות לתכנון והקמת פארק עתיקות.
4. תאי שטח מזרחיים - תינתן עדיפות לשימושים המשרתים את הכניסה לפארק אריאל שרון כגון חניונים למבקרי הפארק, פארק המיחזור, והר חיריה.
5. תאי שטח דרומיים - יינתן הדגש לשימושים המשרתים את העיר "אזור" ככל הניתן וכן יישמר אופי הנוף המלווה את כביש מס' 1.
6. "הטבעת ההיקפית" - באזורים הפנימיים הגובלים באיזור פשט ההצפה, תינתן עדיפות לדרך. דרך מעגלית פנימית הסובבת את הפארק מלווה בשימושים אינטנסיביים אשר תקשור את מוקדי הפעילות השונים בפארק, הדרך תותאם להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבי פארק. חלק מהשימושים לאורך הדרך ההיקפית יהיו מוקדים משמעותיים כגון מתחם ה"אגם" וחלקם שימושים משניים בחשיבותם, כגון אזורי מתקני בילוי בהיקפים קטנים כגון "קיוסקים".

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**



**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פארק אריאל שרון-תב"ע צפונית
		מספר התכנית	599-0170134
1.2	שטח התכנית		3,307.369 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז תל אביב

182637 קואורדינאטה X

660109 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית מצוי בין כביש מס' 1 כביש מס' 4 וכביש 461

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
142	146-147	חלק	מוסדר	6001
27, 48, 60		חלק	מוסדר	6002
135		חלק	מוסדר	6025
131		חלק	מוסדר	6026
20		חלק	מוסדר	6027
5, 8-12, 18, 24-25, 28-31, 41, 45	13-16, 26-27	חלק	מוסדר	6028
8, 10-12, 27, 29-30, 50-54, 56-60	13-26, 31-49, 55, 61	חלק	מוסדר	6029
6-8, 12-15	1-5, 9-11	חלק	מוסדר	6030
5, 8	6-7, 9-13, 15-31	חלק	מוסדר	6031
12-19, 21-23, 27-29	2, 5-11, 20, 24-26	חלק	מוסדר	6032
10, 17-20, 22-24, 26	1-9, 11-16, 25	חלק	מוסדר	6033
4-11, 13, 18-23, 31-40, 50	24-30	חלק	מוסדר	6035
44-46, 48, 53-54, 56-72	47	חלק	מוסדר	6036
1-2, 92, 98-99	90-91	חלק	מוסדר	6037
6, 29, 32-36, 41, 43, 69		חלק	מוסדר	6038
65, 69, 71		חלק	מוסדר	6138
1, 37	39, 41, 49, 91	חלק	מוסדר	6139

**מאוסדת**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6170	מוסדר	חלק	3, 32-33, 61-66, 82, 85-88	1, 4, 29-31, 34, 37, 60, 67-68, 73, 75, 78, 80, 83-84, 89-92, 94
6171	מוסדר	חלק	22-23, 25, 31-32, 34, 48, 51-53	9-21, 24, 26-29, 36-37, 39-47, 50, 55
6172	מוסדר	חלק		16-17, 25
6173	מוסדר	חלק	36, 40-41, 43-46	24, 33-35, 37-38, 56
6199	מוסדר	חלק	1, 5-6	2, 19-20, 26, 30, 33, 36, 39, 41
6201	מוסדר	חלק	1-88, 90-103	89
6197	מוסדר	כל הגוש	1-5	
6198	מוסדר	כל הגוש	1-10	
6200	מוסדר	כל הגוש	1-9	
6202	מוסדר	כל הגוש	1-109	

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

אור יהודה-אזור, גלילית מחוז תל אביב, רמת גן, תל אביב-יפו

**מאשרות**

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 /4 ✓
23/05/2005	2765	5399		כפיפות	תממ/ 3 /5 ✓
13/10/2009	103	6004	הוראות התכנית יחולו ויתווספו אליה הוראות תכנית זו.	כפיפות	תגפ/ 596 /קא/ 383 ✓
03/11/2011	346	6314	הוראות התכנית יחולו ויתווספו אליה הוראות תכנית זו.	פירוט	תגפ/ 597 ✓
10/05/2006	3323	5531		כפיפות	תגפ/ 601 ✓
13/03/2007	1972	5640		כפיפות	תממ/ 320 ✓
02/07/2015	7059	7069	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 599-0176073 ממשיכות לחול.	שינוי	599-0176073 ✓
01/06/1978	1879	2441	ביטול חלקי	ביטול	מתא/ 11 ✓
04/05/1981		2710		ביטול	תגפ/ 570 ✓
11/09/1975		2142		ביטול	תגפ/ 574 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן לשם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן לשם		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		ערן לשם		תשריט מצב מוצע 1	לא
אדריכלות	רקע			06/06/2016	ערן לשם	08/06/2016	נספח שימושים ופרוגרמה.	לא
איכות הסביבה	רקע		5	01/04/2014	אלדד אלרון	16/06/2016	הנחיות אקולוגיות.	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		51	01/06/2015	שי דרור	16/06/2016	סקר עצים.	לא
גובה מבנים ובטיחות טיסה	רקע	1: 5000		06/06/2016	ערן לשם	08/06/2016	מגבלות טיסה תמ"א 2 / 4.	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 5000	1	06/06/2016	ערן לשם	08/06/2016	תממ 3 / 5.	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	33	06/08/2015	אריה פולינסקי	09/08/2015	נספח ניקוז מילולי.	לא
ניקוז	רקע	1: 5000	1	06/06/2016	אריה פולינסקי	15/06/2016	נספח ניקוז- גליון תנוחה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 5000	1	06/06/2016	ערן לשם	08/06/2016	תצלום אוויר.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 5000	2	07/06/2016	עליזה ברוידא	16/06/2016	נספח נופי גליון 1 מתוך 2.	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	2	07/06/2016	עליזה ברוידא	16/06/2016	נספח נופי גליון 2 מתוך 2.	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 2500	1	07/06/2016	עליזה ברוידא	16/06/2016	נספח עצים, גליון 1 מתוך 2.	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 2500	2	07/06/2016	עליזה ברוידא	16/06/2016	נספח עצים, גליון 2 מתוך 2.	לא
תנועה	רקע	1: 5000	1	07/06/2016	יהודה אריה	15/06/2016	נספח תנועה.	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 5000	1	06/06/2016	ערן לשם	08/06/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

**תאריך**

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת פארק אריאל שרון	תל אביב- יפו		(1)	03-7398999	03-7398181	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 62300 תל אביב 6162102.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת פארק אריאל שרון	תל אביב- יפו		(1)	03-7398999	03-7398181	

(1) כתובת: ת.ד. 62300 תל אביב 6162102.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו		(1)	03-7632580	03-7632510	
בעלים	שולה ישראלית - ברוך			תל אביב- יפו		(2)	03-1234567	03-1234567	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

(2) כתובת: ---

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן לשם			בני ברק	(1)	5	03-5403938	03-5403938	eranl@citybe e-arch.com
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mali@hf- mapping.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יהודה אריה		דאל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6366444	03-6366440	
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אריה פולינסקי		פלגי מים בע"מ (מושבה)	יקנעם	(3)		04-9893231	04-9893231	p_maim@pal gey- maim.co.il
יועץ נופי	יועץ סביבתי יועץ נופי	אסנת ארנון עליזה ברוידא		ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים רמת גן	(4) (5)		02-6234485 03-7515827	02-6252514 03-7528197	
	אגרונים	שי דרור			מבשרת ציון	השלום	122	02-5344825		Shaydror1@g mail.com
ד"ר אדרכלית	אקולוג אדריכל	אלדד ארון דניאלה פלסנר	84127	פלסנר אדריכלים	נתניה תל אביב- יפו	מנלה גד פרוג	33	09-8853901 03-5224022	09-8852312 03-5238586	info@plesner architects.co m

- (1) כתובת: כינרת 5 בני ברק.  
 (2) כתובת: רח' יגאל אלון 55.  
 (3) כתובת: יקנעם המושבה.  
 (4) כתובת: ת.ד. 37121 ירושלים.  
 (5) כתובת: מקדונלד 16 ר"ג.

תאריך  
האשרה

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מוגבה	אזור בו גובה פני השטח המפותחים יהיו מעל גובה פשט ההצפה.
דרך הפארק	שביל היקפי שעיקרו ממוקם על הגבול שבין השטחים ביעוד "פארק/גן ציבורי" לבין שטחים ביעוד "שטחים פתוחים", דרך הפארק תחבר את מוקדי הפארק השונים.
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית מחוז תל אביב או ועדת משנה שתוסמך על ידה דרך כלל או לעניין מסוים. הסמכויות המוקנות בתכנית זו לוועדה המחוזית יותרו על כן אף אם שטח התכנית, כולו או חלקו, ייכלל בתחום מרחב התכנון המקומי של ועדה מקומית שאינה הוועדה המחוזית.
מסמך עיצוב נופי אדריכלי מתקני בילוי	מסמך המתאר את פריסת ואופי הבינוי והפיתוח בשטח עליו הוא חל. כמשמעותם בתמ"מ 3/5.
מתקני הנדסה ותשתית	מתקני תשתית וקווי תשתית הנדרשים לצורך פיתוח השטח, הקמת הפארק והפעלתו וכן מתקני תשתית וקווי תשתית הנדרשים לצורך ביצוע תכנית הניקוז ונספח הניקוז לרבות כל שינוי של אלה.
פשט הצפה	כהגדרתו בתוכנית הניקוז ואשר מסומן בתכנית ביעוד קרקע שטחים פתוחים כשטח שבמקרה של שטפון יכול להכיל את כמות המים החזויה.
שטח שייעודו "פארק/גן ציבורי"	שטח פתוח אינטנסיבי בהגדרתו בתמ"מ 3/5.
שטח שייעודו "שטחים פתוחים"	שטח פתוח אקסטנסיבי בהגדרתו בתמ"מ 3/5.
תחום "חלות חוק מקווה ישראל"	קרקע אשר חל עליה חוק בית הספר החקלאי מקווה ישראל, תשל"ו-1976.
תכנית הניקוז	מפעל ניקוז - ריסון גיאולוגי נחל איילון בפארק אריאל שרון, תכנית הניקוז_מס' ניקוז/תג"פ/13 בתאריך 2.7.13 מתוקף חוק הניקוז.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

1. פיתוח והקמת פארק פתוח לכלל הציבור במטרופולין אשר יכיל פעילויות נופש פנאי, בילוי וחינוך.
2. שיקום וטיפוח נופי וסביבתי של אזור הנחלים תוך שמירת הרצף הנופי ושחזור מאפייני הטבע באזור. הסדרה משולבת נופית הנדסית למניעת הצפות של הנחלים "כופר", "איילון", "שפירים" ותעלת "אזור" תוך צמצום ככל הניתן של הפגיעה בערכי טבע ונוף, וטיפוח ערכים אלו.
3. פיתוח דרכי גישה אל הפארק מהאזורים העירוניים הסובבים אותו ופיתוח מתחמי חניה, שבילים להולכי רגל, ורכבי אופניים בתוך תחומי הפארק.
4. קביעת המתחמים ויעודי הקרקע בהתאם לתמ"מ 3/5 והוראות הגמישות בה.
5. יצירת סביבה שמשלבת מתחמי פארק פעילים גם בתקופת ההקמה והפיתוח של הפארק.



6. הקלות לקווי בניין מדרכים ארציות.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות מפורטות להקמת פארק מטרופוליני ופיתוחו.
2. קביעת הנחיות סביבתיות להקמת הפארק ותפעולו.
3. קביעת הוראות לחפירה ומילוי, מתן אפשרות לביצוע עבודות לצורך הסדרת הניקוז ובכללן הקמה של תשתיות ומתקני ניקוז, עבודות עפר ליצירת נפח איגום לריסון שטפונות ועבודות דיפון למניעת סחף קרקע.
4. קביעת הוראות בדבר הפקעת שטחים לצורך הקמת הפארק.
5. קביעת הוראות בדבר נגישות לפארק, התנועה והחניה בו.
6. קביעת זכויות בניה על פי ייעודי הקרקע.
7. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח בשטח הפארק.
8. קביעת שימושים מותרים בשטחי הפארק, בחלוקה לאזורים.
9. קביעת הוראות לבניה ולמתן היתרי בניה בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות לעניין השימוש בשטחים חקלאיים.
11. קביעת הוראות לשיקום הנחלים וסביבתם הטבעית.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3,307.369



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 48

חצרות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	עבר	סוג נתון כמותי
	מסודר	מתארי				
מבנים לצורך שימוש הציבור היקף השטחים הינו הערכה בלבד	13,000		+12,500	500	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מבנים לצורך מסחר- בתי קפה/ מסעדות/ קיוסקים וכדומה. היקף השטחים הינו הערכה בלבד.	10,300		+9,390	910	מ"ר	מסחר (מ"ר)
משרדים לשימוש חברת הפארק עבור הקמתו ותפעולו, היקף השטחים הינו הערכה בלבד.	7,300		+6,050	1,250	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 48

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	56, 54, 53, 50
דרך מוצעת	52, 51
מפגש דרך-מסילה	62 - 60, 55
נחל/ תעלה/מאגר מים	72 - 70
פארק / גן ציבורי	21 - 10
קרקע חקלאית	42 - 40
שטחים פתוחים	38 - 30



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 48

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	פארק / גן ציבורי	12
בלוק אתר קידוח	דרך מוצעת	52
בלוק אתר קידוח	פארק / גן ציבורי	20, 16, 13 - 10
בלוק אתר קידוח	קרקע חקלאית	41
בלוק אתר קידוח	שטחים פתוחים	30
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	12
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	50
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	52, 51
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	72 - 70
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	42 - 40

**תלאושרת**

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
38 - 30	שטחים פתוחים	גבול מגבלות בניה
54 ,53 ,50	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
52 ,51	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
62 - 60 ,55	מפגש דרך-מסילה	גשר/מעבר עילי
71 ,70	נחל/ תעלה/מאגר מים	גשר/מעבר עילי
18	פארק / גן ציבורי	גשר/מעבר עילי
34 - 32	שטחים פתוחים	גשר/מעבר עילי
15 - 13	פארק / גן ציבורי	דרך /מסילה לביטול
12	פארק / גן ציבורי	להריסה
12	פארק / גן ציבורי	מבנה להעתקה/שחזור
12	פארק / גן ציבורי	מבנה להריסה
12	פארק / גן ציבורי	מבנה לשימור
62 - 60 ,55	מפגש דרך-מסילה	ציר
14	פארק / גן ציבורי	ציר
50	דרך מאושרת	ציר נחל
52 ,51	דרך מוצעת	ציר נחל
72 - 70	נחל/ תעלה/מאגר מים	ציר נחל
41	קרקע חקלאית	ציר נחל
38 ,33 ,30	שטחים פתוחים	ציר נחל
72 ,71	נחל/ תעלה/מאגר מים	קו ביוב מאסף
21 - 19	פארק / גן ציבורי	קו ביוב מאסף
42 - 40	קרקע חקלאית	קו ביוב מאסף
38 ,36 ,35	שטחים פתוחים	קו ביוב מאסף
50	דרך מאושרת	קו חשמל מתח גבוה
52 ,51	דרך מוצעת	קו חשמל מתח גבוה
60	מפגש דרך-מסילה	קו חשמל מתח גבוה
71 ,70	נחל/ תעלה/מאגר מים	קו חשמל מתח גבוה
21 ,20 ,18 - 15	פארק / גן ציבורי	קו חשמל מתח גבוה
42 - 40	קרקע חקלאית	קו חשמל מתח גבוה
38 ,36 ,33 ,32 ,30	שטחים פתוחים	קו חשמל מתח גבוה
50	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
52 ,51	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
70	נחל/ תעלה/מאגר מים	קו מים 4" ומעלה
19 - 14	פארק / גן ציבורי	קו מים 4" ומעלה
33 ,32 ,30	שטחים פתוחים	קו מים 4" ומעלה
71	נחל/ תעלה/מאגר מים	קו ניקוז
20	פארק / גן ציבורי	קו ניקוז
37 - 35	שטחים פתוחים	קו ניקוז
15	פארק / גן ציבורי	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
50	דרך מאושרת	תחום השפעה
52 ,51	דרך מוצעת	תחום השפעה
72 - 70	נחל/ תעלה/מאגר מים	תחום השפעה
19 ,16 - 14	פארק / גן ציבורי	תחום השפעה

**מאוסרת**

**תאי שטח כמופים**

42 - 40

38 - 30

**יעוד**

קרקע חקלאית

שטחים פתוחים

**סימון בתשריט**

תחום השפעה

תחום השפעה

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.20	6,488.96	דרך מאושרת
0.55	18,249.85	דרך מאושרת תמ"מ / 320
1.95	64,420.6	דרך מאושרת מתא/11
0.22	7,197.92	דרך מאושרת תג"פ 597
0.11	3,537.83	מסילת ברזל מוצעת
5.24	173,176.3	נחל תג"פ 574
10.44	345,355.79	נחל תג"פ 596/קא/383
30.29	1,001,791	שטח חקלאי תג"פ 570/
0.13	4,179.78	שטח פרטי פתוח
0.15	4,874.73	שצ"פ
0.72	23,704.29	שצ"פ 597
45.83	1,515,719.9	שצ"פ R6
0.10	3,327.99	שצ"פ טינטנסיבי 597
4.09	135,343.55	שצ"פ תג"פ 596/קא/383
<b>100</b>	<b>3,307,368.49</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.20	6,758.91	דרך מאושרת
0.06	2,136.77	דרך מוצעת
0.27	8,884.51	מפגש דרך-מסילה
8.43	279,558.83	נחל/ תעלה/מאגר מים
42.56	1,410,778.25	פארק / גן ציבורי
14.23	471,794.83	קרקע חקלאית
34.24	1,135,002.72	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>3,314,914.83</b>	<b>סה"כ</b>

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**באישור**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תיאור כללי - אזורים הנמצאים מתחת לקו גובה פשט ההצפה אשר לעת שיטפון ישמשו כאגן  השהייה. אזורים אלו יפותחו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור.</p> <p>מותרים שימושים הנדרשים לשימוש בפארק כשטח פנאי ונופש בחיק הטבע, שימושים הנדרשים  לצורך תפעול הפארק ושימושים הנדרשים לצורך פיתוחו, ובכלל זה שימושים אלה:</p> <p>א. גינון, שבילים, מעברים וגשרים להולכי רגל, אופניים ורכבי פארק, טיילת, ריהוט פארק,  תאורת פארק, שילוט והכוונה.</p> <p>ב. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע לרבות אזורי ישיבה, מתקני הצללה ושילוט.</p> <p>ג. עמדות מידע מאוישות ולא מאוישות.</p> <p>ד. פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות.</p> <p>ה. מתחמים אקולוגיים - לרבות אזורים מבוקרים לכניסת קהל המיועדים לשחזור.</p> <p>ו. אזורים מתחמים לנטיעות כולל אזורי אחזקה ותפעול.</p> <p>ז. שימושים הנדרשים לצורך הטיית הנחלים, הסדרתם ותחזוקתם.</p> <p>ח. עמדות תצפית פתוחות או מקורות, העשויות לכלול גם פינות ישיבה.</p> <p>ט. שבילי אופניים, מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית, אירועי ספורט וכל הנדרש  לתפעולם.</p> <p>י. דרכי גישה, תחזוקה וחניית.</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית ומתקנים אחרים הנדרשים לביצוע תכנית הניקוז.</p> <p>יב. גידור לצורך בטיחות וגידור לצורך אבטחה על פי דרישות הגופים המוסמכים.</p> <p>יג. שווקים פתוחים, ירידים ותערוכות לתקופות שלא יעלו על 14 יום.</p> <p>יד. קידוחי מים.</p> <p>שימושים מותרים במהלך ולמטרת הקמת הפארק:</p> <p>א. עבודות עפר, חפירה, מילוי, עירום עפר, דיפון, ביסוס או פיתוח קרקע הדרוש להקמת הפארק.</p> <p>ב. שיקום וחפירת תוואי נחלים זמניים וקבועים.</p> <p>ג. דרכים לצורך נגישות לאתרי העבודה.</p> <p>ד. מתקנים למיון ומחזור של פסולת בניין או חפירה.</p> <p>ה. גישור זמני מעל נחלים.</p> <p>ו. גידור זמני לתקופת ההקמה.</p> <p>ז. אתרי התארגנות לפי תג"פ 601.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. אזור מוגבה - תתאפשר הגבהת פני הקרקע מעל פשט ההצפה בכפוף להוראות תכנית הניקוז  ובתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. על אזור שבוצעה בו הגבהה כאמור בסעיף קטן (א) יחולו הוראות סעיף 4.3 שלהלן.</p> <p>ג. הועדה המחוזית רשאית להתיר העברת שטחי בניה בסך של עד 500 מ"ר מכל אזור לאזור  שבוצעה בו הגבהה. הוועדה המחוזית רשאית להעביר שטח נוסף של עד 250 מ"ר אם שוכנעה שיש  הצדקה לכך משיקולים תכנוניים. על העברה כאמור לא יחולו הערות לטבלה מס' 5.</p>



**שטחים פתוחים**

**4.1**

ד. אישור נספח פיתוח ועיצוב אדריכלי לאזור מוגבה יעשה בתאום עם רשות הניקוז.

**קרקע חקלאית**

**4.2**

**שימושים**

**4.2.1**

על יעוד זה חל חוק "ביה"ס מקווה ישראל":

א. בתאי שטח 40,42 יותרו שימושים בהתאם לחוק בית הספר החקלאי מקווה ישראל, תשל"ו-1976.

ב. בתא שטח 41 יותרו שימושים בהתאם לחוק בית הספר החקלאי מקווה ישראל, תשל"ו-1976 וכן השימושים וההנחיות אשר קובעת תכנית זו עבור יעוד "שטחים פתוחים" ככל שאין בהם סתירה להוראות חוק בית הספק החקלאי מקווה ישראל.

**הוראות**

**4.2.2**

**פארק / גן ציבורי**

**4.3**

**שימושים**

**4.3.1**

מותרים שימושים הנדרשים לשימוש בפארק כשטח פנאי ונופש בחיק הטבע, שימושים הנדרשים לצורך תפעול הפארק ושימושים הנדרשים לצורך פיתוחו, בכל תאי השטח ביעוד זה יותרו השימושים להלן, וכן השימושים המפורטים בהמשך לכל אחד מתאי השטח בנפרד:

- א. גינון שבילים ומעברים להולכי רגל, טיילת, ריהוט פארק, תאורת פארק, שילוט והכוונה.
- ב. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע לרבות אזורי ישיבה, מתקני הצללה ושילוט, גני משחקים, מתקני ספורט וכושר פתוחים, פינות ישיבה.
- ג. שבילי אופניים מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית אירועי ספורט וכל הנדרש לתפעולם.
- ד. עמדות מידע מאוישות ולא מאוישות, תחנות מידע, לרבות תחנות מידע בנויות ומאוישות.
- ה. עמדות תצפית פתוחות, בנויות או מקורות העשויות לכלול גם פינות ישיבה.
- ו. שווקים פתוחים, ירידים ותערוכות לתקופות שלא יעלו על 14 יום.
- ז. עיבוד חקלאי, משתלות/חממות, גן בוטני.
- ח. חנויות ובתי אוכל ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר. הקמתם של מבנים כאמור תותר לאורך דרך הפארק. יותר למקם ריהוט נייד מסביב לבתי האוכל במהלך שעות הפעילות.
- ט. גלריות לאמנים ויוצרים.
- י. גינות קהילתיות ומבני אחסנה לכלי עבודה וציוד הקשור לגינה הקהילתית.
- יא. חניוני לילה - אזורים המותאמים ללינת שטח והמתקנים והמבנים הנדרשים לתחזוקתם ותפעולם כגון מלתחות ושירותים, אזורי מנהלה. יהיה ניתן לגדר או לתחום באמצעים טבעיים אזורים אלו לצורך אבטחה. שטח מבונה כולל בחניון לילה לא יעלה על 500 מ"ר, יותרו 2 חניוני לילה בכל שטחי הפארק.
- יב. דרכים לשרות באי הפארק, תחזוקתו ותפעולו ובכלל זה גשרים להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב פארק, רכבי חירום לרבות מעל ערוצי הנחלים. השימושים המותרים בדרך יהיו ע"פ המפורט בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק.
- יג. מבנים ותשתיות לצורך תפעול מערכת התחבורה בתוך הפארק כגון תחנות הסעה מקורות לרכבי פארק.
- יד. חניות "מטע" ודרכי נגישות לרבות לצרכי תחזוקה וחירום.



## פארק / גן ציבורי

4.3

- טו. אזורי תפעול ואחסנה וכן שימושים נלווים הנדרשים לצורך הפעלת הפארק וניהולו לרבות משרדים של חברת הפארק הנדרשים לצרכי התפעול.
- טז. שירותים ציבוריים ומתקני תברואה כגון אזורים או מתקנים המיועדים לאיסוף אשפה לצורך באי הפארק.
- יז. מתקנים הנדסיים כולל קידוחי מים ומתקנים לצורך אספקת אנרגיה להפעלת הפארק ותחזוקתו ולהסדרת הניקוז לרבות על פי תכנית הניקוז ונספח הניקוז לתכנית זו, מתקני תשתית.
- יח. מתקנים לאנרגיה מתחדשת לצרכי הפארק ובכלל זה מתקנים פוטו וולטאיים ובלבד שישולבו בתכנון הנופי של הפארק מבניו ומתקניו.
- יט. מתחמים אקולוגיים- לרבות אזורים מבוקרים לכניסת קהל המיועדים לשחזור הטבע.
- כ. פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות.
- כא. גידור לצורך בטיחות וגידור לצורך אבטחה על פי דרישות הגופים המוסמכים.

שימושים מותרים במהלך ולצורך הקמת הפארק בכל המתחמים:

- א. עבודות עפר, חפירה, מילוי, עירום עפר, דיפון, ביסוס או פיתוח קרקע הדרוש להקמת הפארק.
- ב. שיקום וחפירת תוואי נחלים זמניים וקבועים.
- ג. דרכים לצורך נגישות לאתרי העבודה.
- ד. מתקנים למיון ומחזור של פסולת בניין או חפירה.
- ה. גישור זמני מעל נחלים.
- ו. גידור זמני לתקופת ההקמה.
- ז. אתרי התארגנות לפי תג"פ 601.

## הוראות

4.3.2

## הנחיות מיוחדות

א

- תא שטח 11 - "האגם"  
תיאור כללי - גוף מים גדול בשטח של כ-85 דונם אשר סביבו אזורים אינטנסיביים לפעילות פנאי ונופש.
- א. היתר בניה במתחם יכלול פירוט אמצעי הבטיחות והצלה המתאימים לסביבות האגם.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. פעילויות ספורט, כגון: ספורט מים, שיט, חדרי חוגים וכושר לרבות כל המתקנים הנדרשים למימושם.
- ב. מרכז מבקרים.
- ג. בתי אוכל לרבות בתי קפה, מסעדות, פאבים, קיוסקים וכדומה.
- ד. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.
- ה. בתי אוסף.

## הנחיות מיוחדות

ב

- תא שטח 12 - "הכניסה המערבית":  
תיאור כללי - המתחם יהווה חלק ממערך הכניסה הראשית לפארק ובתוכו מתחם לשימור.

**תיאור****פארק / גן ציבורי****4.3**

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. מרכז מבקרים.
- ב. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.
- ג. בתי אוכל לרבות בתי קפה, מסעדות, פאבים, קיוסקים וכדומה.
- ד. בתי אוסף.
- ה. משרדים של גופים ציבוריים אחרים שיש לפעילותם זיקה לפעילות הפארק ומטרותיו בשטח כולל שלא יעלה על 600 מ"ר.

**הנחיות מיוחדות**

ג

תא שטח 13 - "גבעת המופעים":

תיאור כללי - המתחם יהווה חלק ממערך הכניסה הראשית לפארק, השימוש הראשי בו יהיה "אמפיתאטרון" אשר ישמש גם כחלק בלתי נפרד מאזור הנופש האינטנסיבי של הפארק.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. אמפיתאטרון טבעי, מבנים ותשתיות הנדרשות לקיום אירועים רבי משתתפים.
- ב. מרכז מבקרים.
- ג. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.
- ד. בתי אוכל לרבות בתי קפה, מסעדות, פאבים, קיוסקים וכדומה.

**הנחיות מיוחדות**

ד

תא שטח 14 - "הכניסה המזרחית":

תיאור כללי - המתחם יהווה חלק ממערך הכניסה הראשית לפארק.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. חוות סוסים.
- ב. אזורים לגידול בעלי חיים לצרכי בילוי ופנאי.
- ג. מרכז מבקרים.
- ד. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.
- ה. בתי אוסף.

**הנחיות מיוחדות**

ה

תא שטח 15 - "בני ברק העתיקה":

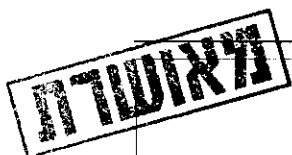
תיאור כללי - המתחם ישמש כמוקד ארכיאולוגי הכולל מרכז מבקרים, פארק ארכיאולוגיה.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. מרכז מבקרים.
- ב. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.
- ג. בתי אוכל לרבות בתי קפה, מסעדות, פאבים, קיוסקים וכדומה.
- ד. בתי אוסף.

**הנחיות מיוחדות**

ו



**פארק / גן ציבורי**

**4.3**

תאי שטח 16, 17 ו-18 - "חניה מזרחית":

חניות עבור המבקרים בפארק וכן השימושים המותרים ע"פ תג"פ 596.

**הנחיות מיוחדות**

ז

תא שטח 19 - "גנות"

תיאור כללי - במתחם זה יינתן הדגש, ככל הניתן לשימושים המשרתים את העיר אזור.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. חוות סוסים.
- ב. אזורים לגידול בעלי חיים לצרכי בילוי ופנאי.
- ג. מגרשי ספורט ("ספורטק")? מגרשי ספורט פתוחים. ניתן יהיה לגדר את מגרשי הספורט ככל שהדבר נדרש מטעמים תפעוליים.
- ד. מרכז מבקרים.
- ה. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.

**הנחיות מיוחדות**

ח

תא שטח 20 - "אזור מזרח"

תיאור כללי- יינתן הדגש, ככל הניתן, לשימושים המשרתים את העיר אזור.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. חוות סוסים.
- ב. אזורים לגידול בעלי חיים לצרכי בילוי ופנאי.
- ג. מגרשי ספורט ("ספורטק") - מגרשי ספורט פתוחים. ניתן יהיה לגדר את מגרשי הספורט ככל שהדבר נדרש מטעמים תפעוליים.
- ד. בתא שטח זה יהיה ניתן להקים אזור לקיום מופעים, בהתאם להוראות סעיף 6.5 "קיום אירועים".
- ה. מרכז מבקרים.
- ו. בתי אוכל לרבות בתי קפה, מסעדות, פאבים, קיוסקים וכדומה.
- ז. בתי אוסף.
- ח. חווה לגידול עגלים, חוות שורגי- על פי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה, השימוש המותר כדין ביום תחילתה של תכנית זו יותר עד לתאריך 1.8.2025, לאחר מועד זה יחולו על שטח זה ההוראות החלות על תא שטח 20 בכללותו.
- ט. משרדי חברת הפארק.

**הנחיות מיוחדות**

ט

תא שטח 21 - "אזור מערב"

תיאור כללי- יינתן הדגש, ככל הניתן, לשימושים המשרתים את העיר אזור.

באיזור זה יותרו השימושים הבאים:

- א. חוות סוסים.
- ב. אזורים לגידול בעלי חיים לצרכי בילוי ופנאי.
- ג. מגרשי ספורט ("ספורטק")- מגרשי ספורט פתוחים. ניתן יהיה לגדר את מגרשי הספורט ככל

**האשרתי****4.3****פארק / גן ציבורי**

שהדבר נדרש מטעמים תפעוליים.

ד. בתא שטח זה יהיה ניתן להקים אזור לקיום מופעים בהתאם להוראות סעיף 6.5 "קיום אירועים".

ה. בתי אוכל לרבות בתי קפה, מסעדות, פאבים, קיוסקים וכדומה.

ו. מתקני בילוי עם זיקה לפעילויות הקשורות לפארק.

**הנחיות מיוחדות**

תא שטח 10 - "נחל כופר"

תיאור כללי- המתחם נמצא בסמוך לשכונת ידידיה וינתן דגש לשימושים המשרתים את השכונה. יותרו השימושים הכללים שבסעיף 4.3.1.

**הנחיות מיוחדות**

הנחיות מיוחדות לכל תאי השטח ביעוד זה.

א. בתי אוסף (מוזיאונים) יותרו במתחמים בהם מצוין שימוש זה, בתנאי של זיקה לפארק, ובלבד שלא יותרו יותר משניים בשטח הפארק, אלא אם ניתן אישור הוועדה המחוזית.

ב. תותר הקמת שתי חוות סוסים לכל היותר - אחת במתחם 4 והשנייה במתחם 7 או 8 או 9.

ג. בנספח בינוי ועיצוב אדריכלי ניתן להתיר הוספת שימוש למתחם מבין השימושים המותרים במתחמים אחרים ובלבד שהוועדה המחוזית נוכחה שאין בתוספת השימוש, בהתייחס בין השאר להיקף הבינוי שיותר עבורו, כדי לשנות את אופי המתחם לפי תכנית זו או למנוע את השימוש בו לשימושים שנקבעו לו.

ד. על אף האמור בסעיף קטן (ג), לא תותר הוספת אחד משימושים אלה -

ד-1. חוות סוסים או אזורים לגידול בעלי חיים לצרכי בילוי ופנאי.

ד-2. משרדי חברת הפארק.

ד-3. משרדים של גופים ציבוריים אחרים שיש לפעילותם זיקה לפעילות הפארק ומטרותיו.

ד-4. אזור לקיום מופעים.

ה. חניוני "מטע" - היחס בין מספר מקומות החניה לעצים יהיה לפחות עץ אחד על כל ארבעה מקומות חניה. העצים ישולבו בין מקומות החניה. העצים יהיו בעלי נוף רחב. הוועדה המחוזית רשאית לקבוע יחס שונה של עצים לחניות.

ו. משטחי החניה יבוצעו באופן המאפשר חלחול מי נגר ו/או הפניית מי נגר להשקיית הצומח, תוך מתן עדיפות לשימוש בחומרים ממוחזרים.

**נחל/ תעלה/מאגר מים****4.4****שימושים****4.4.1**

השימושים המותרים:

א. מתקנים להסדרת זרימה וניקוז.

ב. מתקני שאיבה.

ג. סכרים ומתקני השהיית מיים.

ד. שטחי איגום וטיהור מים לצרכי הפארק.

ה. קווי תשתית.

**מאושרת**

<b>4.4</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
	<p>ו. שבילים וגשרים להולכי רגל, לרוכב אופניים ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חרום.</p> <p>ז. טיפוח וייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ואפייני לסביבת נחל. (שטחים פתוחים)</p> <p>ח. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע לרבות אזורי ישיבה, מתקני הצללה ושילוט.</p> <p>ט. עמדות מידע מאוישות ולא מאוישות.</p> <p>י. פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות.</p> <p>יא. מתחמים אקולוגיים - לרבות אזורים מבוקרים לכניסת קהל המיועדים לשחזור.</p> <p>יב. אזורים מתוחמים לנטיעות כולל אזורי אחזקה ותפעול.</p> <p>יג. עמדות תצפית פתוחות או מקורות, העשויות לכלול גם פינות ישיבה.</p> <p>יד. ריהוט פארק, תאורת פארק, שילוט והכוונה.</p> <p>טו. גידור לצורך בטיחות וגידור לצורך אבטחה על פי דרישות הגופים המוסמכים.</p> <p>טז. קידוחי מים.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים על פי תכניות מאושרות טרם תחילתה של תכנית זו.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שימושים מותרים:</p> <p>א. דרך למעבר רכב והולכי רגל, לרבות לצורך נגישות לביצוע עבודות, גשרים והרחבתם.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים או עיליים המשולבים במבנה הדרך ובלבד שאין בהם הפרעה לדרך.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. קווי ומתקני תשתית יהיו ככל הניתן תת קרקעיים.</p> <p>ב. משטחי החניה יבוצעו באופן המאפשר חילחול מי נגר ו/או הפניית מי הנגר להשקיית הצומח.</p>
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. לעת התכנון המפורט תישמר המשכיות החיץ נופי (ראה/י סעיף מונחים) ככל הניתן, תוך מתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>
<b>4.7</b>	<b>מפגש דרך-מסילה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. הפרדות מפלסיות עבור חיבור פארק אריאל שרון עם שטחי העיר אזור והשימושים שמדרום לכביש מס' 1.</p> <p>ב. יעוד קרקע זה הינו מתארי בלבד, למעט בתא שטח 53-55. לא יינתן היתר בניה ולא יבוצעו עבודות להקמת הדרך אלא על פי תכנית מפורטת.</p>

**תאושדות**

### מפגש דרך-מסילה

4.7

- ג. בתכנית מפורטת יקבע רוחב הגשר כך שיאפשר חיבור להולכי רגל ורוכבי אופניים בנתיבים נפרדים.
- ד. מיקום הגשרים יביא בחשבון את השטחים הציבוריים הפתוחים המתוכננים והקיימים בעיר אזור.
- ה. מעבר אחד לכל הפחות יתוכנן ככל הניתן כמעבר אקולוגי אשר יאפשר מעבר חופשי לבעלי חיים.

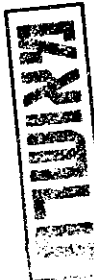
הוראות

4.7.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות			שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	גודל מגרש			
0	0	0	0	1	2	150		50	100	29700	מתחם "נחל כופר"	10	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	6800		1500	5300	212940	מתחם "האגס"	11	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	6800		1500	5300	128528	מתחם "הכניסה מערבית"	12	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	3	6800		1500	5300	144266	מתחם "אמפיתאטרון"	13	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	800		200	600	100431	מתחם "הכניסה המזרחית"	14	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	500		100	400	90742	מתחם "בני ברק העתיקה"	15	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	300		100	200 (1)	59697	מתחם "חניה מזרחית"	16	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	400		200	200 (1)	33122	מתחם "חניה מזרחית"	17	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	400		200	200 (1)	23016	מתחם חניה מזרחית	18	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	3800		800	3000	171969	מתחם "גנות"	19	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	8250		1750	6500	366956	מתחם "אזור מזרח"	20	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	1000		200	800	50375	מתחם "אזור מערב"	21	פארק / גן ציבורי
0	0	0	0	1	2	2000		500	1500	46912	מתחם "חוק מקווה ישראלי"	40	קרקע חקלאית
0	0	0	0	1	2	2000		500	1500	110055	מתחם "חוק מקווה ישראלי"	42	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית



**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה בדמת הטבלה:**

1. רשות הרישוי רשאית להתיר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
2. הוועדה המחוזית רשאית להתיר העברת שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. ניווד שטחים - הועדה המחוזית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממתחם למתחם ובלבד שהיקף השטח הכולל המותר לבניה במתחם לא יגדל ביותר מ-20% מעבר לקבוע לו בתכנית זו.
4. השטחים המפורטים בטבלה אינם כוללים שטחי קירוי לאמפיאטרון. הועדה המחוזית רשאית להתיר תוספת של 2500 מ"ר לצורך קירוי כאמור. אישרה הוועדה המחוזית אתר מופעים קבוע כאמור בסעיף 6.5 תוכל הוועדה לאשר תוספת שטח קירוי של 2500 מ"ר לכל אתר.
5. השטחים המפורטים בטבלה אינם כוללים שטחי קירוי עבור מצללות. הועדה המחוזית רשאית להתיר, במסגרת המסמך הנופי האדריכלי תוספת של 15,000 מ"ר עבור מצללות בכל תחום התכנית.
6. השטחים המפורטים אינם כוללים את מתקני הניקוז הנדרשים להקמת מפעל הניקוז, הוועדה המחוזית רשאית להתיר במסגרת המסמך הנופי האדריכלי תוספת של 22,800 מ"ר עבור מתקני הניקוז השונים בכל שטח התכנית.
7. הזכויות כוללות את השטח המאושר לבניה בתכנית תג"פ/596/קא/382.
8. הוועדה המחוזית רשאית להתיר העברת שטחי בנייה לקרקע שיעודה שטחים פתוחים בהיקף כולל שלא יעלה על 500 מ"ר לצורך הקמת מתקנים הנדרשים לצורך הפעלת הפארק ותחזוקתו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) הזכויות כוללות את השטח המאושר לבניה בתכנית תג"פ/596.





**תאושרת**

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

א. עבודות עפר :

1. לבקשה להיתר הבניה תצורף תכנית עבודה אשר תפרט את הנגישות בזמן ההקמה לציבור הרחב ולצוותי העבודה.
2. במהלך העבודות יש לשמור על מסדרונות אקולוגיים ולצמצם ככל הניתן את הפגיעה בבעלי חיים כמפורט במסמך הסביבתי.
3. עצים המיועדים להעתקה או לעקירה יסומנו. העתקה תבוצע בפיקוח אגרונום. עצים המיועדים לשימור יגודרו לפני תחילת העבודות.
4. במסגרת עבודות העפר ינקטו פעולות הדברה ועקירה של מינים פולשים הקיימים בפארק. כמו כן יבוצעו פעולות ניטור ותחזוקה בדגש על בתי הגידול הלחים.

ב. מניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה :

1. הרעש הנוצר מהפעלת ציוד הבנייה והמערכות המכניות יעמוד בדרישות הדין.
2. שעות העבודה והרעש שיווצר מהם יהיו על פי כל דין.
3. הרעש המצטבר מכלל מקורות הפארק בתקופת ההפעלה יהיה על פי כל דין.

ג. מניעת מפגעי אבק :

1. משאיות הנושאות ערמות עפר או חומר אחר העלול לגרום לפיזור אבק בסביבה יכוסו ביריעה אטומה (כ- 1 מ' מכל צד). ככל שהן עוברות במרחק של 150 מ' מאזורי מגורים או אזורים בהם יש פעילות אינטנסיבית של קהל. גלגלי המשאיות יורטבו לפני צאתן משטחי העבודה.
2. דרכי עפר או מערומי עפר גדולים אשר ימצאו במרחק קטן מ- 150 מטר מבתי מגורים יורטבו במים, או בחומר מייצב אחר (לא כולל שמנים, דלקים או מלחים) לפחות פעם ביום, בעונות היבשות.
3. דרכי עפר העוברות במרחק שאינו עולה על 200 מ' מבתי מגורים, יצופו באספלט גרוס או במצע מהודק אחר.
4. אתרי עבודה שנמצאים במרחק, של לא יותר מ- 50 מ' מבתי מגורים יגודרו בגדר אטומה בגובה שלא יפחת מ-2 מטר.

ד. מתקנים זמניים :

1. לא תאושר בקשה להיתר להקמתם והפעלתם של מתקנים למיון ומחזור של פסולת בניין או חפירה אלא אם ניתנה אפשרות למשרד להגנת הסביבה להעביר חוות דעת בתוך 14 יום.

ה. פעילות הפארק בשלב ההקמה :

1. פעולות ההקמה יבוצעו כך שיאפשרו ככל הניתן נגישות לציבור לחלק משמעותי משטחי הפארק בכל אחד משלבי ההקמה.

**איכות הסביבה**

6.2

1. קרקע מזוהמת :

1. לפני ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח באזור שהוגדר כבעל פוטנציאל לזיהום בחוות הדעת הסביבתית תוכן תכנית לדיגום קרקע מזוהמת בשטח זה שתוגש לחוות דעת המשרד להג"ס ( phase 2). הטיפול בקרקע יהיה בהתאם לממצאי הדיגום ועל פי הנחיות המשרד להג"ס.
2. תנאי לתחילת ביצוע עבודות עפר בערוצי הנחל יהיה ביצוע דיגום קרקע להסרת חשש בדבר הימצאות קרקע מזוהמת. אם תמצא קרקע מזוהמת היא תטופל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בתכנון ישולבו פתרונות למניעת זיהום עתידי של נחלים כגון: אגנים ירוקים, שתילת צמחי מים מתאימה ותשתית קרקע מתאימה.
3. במידה וימצא אסבסט בשטח האתר הוא יטופל ויפונה מהאתר בהתאם להנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק ועל פי הנוהל לעבודות בניה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט, צמנט.

ח. שיקום המערכת האקולוגית :

1. עקרונות לשיקום המערכת האקולוגית יתבססו על נספח איכות הסביבה "הנחיות אקולוגיות" המצורף לחוות הדעת הסביבתית (נספח ד'). עקרונות אלו יוטמעו בתכנון המפורט אשר יכלול גם שחזור בתי גידול של הצומח והחי, תכנון מעברים לבעלי חיים.
2. מסמך העיצוב נופי אדריכלי יבטיח את תפקודם התקין של המערכות האקולוגיות החשובות ובכללן בריכות החורף, מעברים אקולוגיים, מערכות אקוואטיות, ניהול מערכות הצומח, אזור המתחם הביולוגי, הצבת מערומי אבנים ומחסות ועוד.
3. יש לצמצם ככל הניתן זיהום אור בשטח האקסטנסיבי, בו צפויה פעילות של בעלי חיים.
4. לאחר ההקמה של הפארק וביצוע תכנית השיקום הנופי והאקולוגי יבוצע ניטור להערכת מצב אוכלוסיות בעלי החיים ומערכת הצמחייה בפארק.
5. מסמך העיצוב נופי אדריכלי יכלול רשימת צמחייה תוך מתן עדיפות לשילוב צומח ארצישראלי וחסכוני במים, וכן תכנית איתור טיפול/ביעור ומערך ניטור מינים פולשים שתוכן על ידי אקולוג.

ט. איכות המים :

1. יוגש למשרד להג"ס דוח חצי שנתי המציג את ממצאי ניטור המים בערוצי הנחלים, בגופי המים ובמתקני המים.
2. במעלה נחל שפירים ונחל איילון, בתחום התכנית, יוצבו מתקנים שימנעו ככל הניתן כניסת קולחים ותשטיפים ממעלה הנחלים לתחום הפארק.
3. לא יינתן היתר לפיתוח תאי שטח - 17,18,19,32,30 אלא אם יוצג לוועדה המחוזית, מתווה למניעת גלישות ביוב לנחל בתחום הפארק ותפיסתו מחוץ לתחומי הפארק בתאום עם הגורמים האחראים.

י. מניעת זרימת שפכים :

1. יש למנוע ככל הניתן גלישות ביוב לנחלים בתחום הפארק במתקן תפיסה מחוץ לתחומי הפארק. גלישות לתחומי הפארק ייעצרו ויטופלו ע"י חברת פארק אריאל שרון.

**תנאים למתן היתרי בניה**

6.3

- א. לא יוגש היתר בניה אלא בהתאמה למסמך עיצוב נופי אדריכלי שאישרה הוועדה המחוזית

## תנאים למתן היתרי בניה

- לכל תא שטח בשלמותו.
- ב. מסמך עיצוב נופי אדריכלי לתאי השטח הגובלים בדרך מס' 1 (תאי שטח מס' 42, 40, 38, 21, 20, 19) יתואמו טרם אישורם בוועדה המחוזית עם הוועדה לתשתיות לאומיות.
- ג. הוועדה המחוזית רשאית לקבוע שמסמך עיצוב אדריכלי יחול על תא שטח שאינו בשלמותו, על פי המלצת מתכנן המחוז.
- ד. מסמך עיצוב נופי אדריכלי יתייחס בין השאר לכל אלה:
- ד-1. אופן ואופי פריסת הבינוי והשימושים, העמדתם, היקפם והשתלבותו במתחם.
  - ד-2. פיתוח שטח ונוף כולל גבהי פיתוח.
  - ד-3. הנטיעות ואופן פריסתן.
  - ד-4. מיקום עקרוני של ריהוט רחוב.
  - ד-5. תאורה.
  - ד-6. פריסת תשתיות
  - ד-7. תנועה- הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכבי פארק, רכב, חניות.
  - ד-8. נצפות המתחם והמבנים במרחב הפארק ומההר.
  - ד-9. סימון מבנים להריסה וקביעת הוראות בנוגע למועדי ההריסה.
  - ד-10. שלביות תחבורתית לרבות תח"צ.
  - ד-11. אופן חיבור שבילי האופניים לערים הגובלות בפארק.
  - ד-12. פירוט הכניסות והיציאות מהפארק.
  - ד-13. פירוט נגישות תחבורה ציבורית לבאי הפארק, ומתן פתרונות התחבורה לאירועים מרובי קהל.
- ה. הוועדה המחוזית רשאית להתנות את אישורו של נספח העיצוב בהגשת חוות דעת אקוסטית, ובחוות דעת של רשות הניקוז ככל שנוכחה שיש צורך בכך.
- ו. הוועדה המחוזית רשאית לקבוע שלבי ביצוע לפיתוח על פי מסמך העיצוב הנופי אדריכלי.
- ז. על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית הוועדה המחוזית לאשר מתן היתר ללא הגשת מסמך פיתוח ועיצוב אם ראתה שמדובר בשטח קרקע מצומצם שלפיתוח או הבינוי בו אין השפעה של ממש על המתחם בכללותו ועל פיתוחו הכולל או אם שוכנעה שיש צורך בכך מחמת דחיפות העניין או בנסיבות מיוחדות אחרות.
- ח. טרם הגשת בקשה למתן היתר, רשאית הוועדה המחוזית לקבוע כי מי מהנושאים אשר נכללים במסמך נופי אדריכלי אשר השפעתם הינה מרחבית וחורגת מתא שטח מסויים (כגון: תחבורה, פריסת תשתיות וכיו"ב), יידרשו לפירוט רחב החורג מעבר לתא שטח מסויים וע"פ גבולות השפעתם והשלכתם על תאי שטח סמוכים.
- ט. לא תותר הקמת מתקני קינון לציפורים, לרבות מקלטים לציפורים.
- י. תנאי להיתר בניה בסמיכות לרצועת הדלק גלילות-אשדוד יהיה חו"ד תש"ן.

## עיצוב אדריכלי

- א. כל אלמנט בנוי בפארק ישתלב בתכנון הנופי ובפיתוח הקרקע וייתייחס בין השאר לנצפות בשטח הפארק ומחוצה לו, וכן לנצפות מהר חירייה.
- ב. גגות המבנים יתוכננו ככל הניתן כשטחים המאפשרים שימוש לטובת הציבור והפעילות בפארק.
- ג. חזות המבנים, ריהוט הרחוב או כל אלמנט בנוי אחר יתוכנן באופן שישמר ככל הניתן קו עיצובי אחיד לתא שטח וככל הניתן בכלל התכנית.
- ד. מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו ככל שהם משולבים במתקנים/מבנים אחרים ואינם יוצרים

**עיצוב אדריכלי****6.4**

הפרעה חזותית.

ה. מתקני תשתית אשר לא יהיו תת קרקעיים ישולבו בפיתוח השטח.

ו. מופע הנחל יהיה טבעי ככל הניתן.

**הנחיות מיוחדות****6.5**

אירועים בפארק באמפיתאטרון שבמתחם "גבעת האירועים", תא שטח מס' 13.

1. בטרם הוצאת היתר בנייה לאמפיתאטרון תעשה בדיקה אקוסטית אשר תבחן את עוצמת הרעש ממטוסים ואת אופן בניית האמפי גם בהתאם לבדיקה זו, ככל שבדיקה זו לא תאפשר הקמת אמפיתאטרון במיקום זה תיבחנה אפשרויות חלפיות.

2. תנאי להגשת היתר בניה, ואם לא נדרש היתר בניה, תנאי לתחילת שימוש באמפיתאטרון באירועים שנדרשות בהם מערכות הגברה יהיה הגשת דוח אקוסטי לוועדה המחוזית ולמשרד להגנת הסביבה אשר יציג את תכנון האתר והפותרונות שיוטמעו בתכנון, בין השאר בנושאים אלה:

2-א. תכנון מערכות הגברה קבועות (מיקום, כיווניות, גובה, הספק קולי).

2-ב. שימוש באמצעים פיזיים זמניים כגון קונכייה אקוסטית, קירוי קל ומתרסי רעש. הקמתם של האמצעים הפיזיים הנדרשים לתקופת האירוע ותקופת התארגנות קצרה מתאימה, לא תהווה חריגה מהוראות תכנית זו.

3. הוועדה המחוזית רשאית להתנות את היתר הבניה או האישור לתחילת שימוש, לפי העניין, בתנאים ולקבוע הוראות המבטיחות עמידה בהוראות כל דין לעניין רעש מאירועים כאמור.

4. הוועדה המחוזית תקבע את מספר אירועי המוסיקה הממוניים (המיועדים ליותר מ-20,000 איש) שניתן יהיה לקיים בשנה באמפיתאטרון, לאחר שעיינה בממצאי הדוח האקוסטי המפורט שיוגש לה ולמשרד להג"ס. הוועדה המחוזית רשאית לשנות את מספר האירועים המותר מעת לעת ולקבוע שלא תוטל מגבלה על מספר האירועים כאמור אם נוכחה, על פי ממצאי ניטור שיבוצע, שאין בהם כדי לגרום להפרעה.

5. יבוצע ניטור רעש בעת קיום אירועי מוסיקה הממוניים באמפיתאטרון אלא אם החליטה הוועדה המחוזית שאין צורך בניטור כאמור.

6. אין בסעיף זה כדי לגרוע מהחובה לקבל אישור או רישיון לעריכת אירוע על פי כל דין.

7. במיקום בו רשום "אתר לארועים" בתשריט התכנית, בשטח שקוטרו 500 מ' ואשר מרכזו הטקסט כאמור המסומן בתשריט רשאית הוועדה המחוזית להתיר עריכת אירועים זמניים או קבועים, תחת כיפת השמיים ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

7-א. אירועים חד פעמיים:

7-א-1. לא תותר עריכת יותר מחמישה אירועים חד-פעמיים בשנה בסך הכל בשטחים אלה.

תנאי לקיום אירוע חד פעמי יהיה עריכת חוות דעת אקוסטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה אשר תתייחס למאפייני האירוע, האמצעים להפחתת הרעש מהאירוע בשטח הפארק ובסביבתו על מנת לעמוד במגבלות הרעש שייקבעו על פי כל דין. חוות הדעת תוגש למשרד להגנת הסביבה 30 ימים לפחות לפני המועד המתוכנן לקיום האירוע. המשרד להגנת הסביבה יוכל לקבוע שעקב מאפייניו של האירוע אין צורך בעריכת חוות דעת אקוסטית או בהגשתה.

7-א-2. הודעה על קיום האירוע תפורסם באתר האינטרנט של הפארק.

7-א-3. ארוע חד פעמי ייחשב כארוע זמני, אלא אם כן אישרה הוועדה המחוזית לקיים אירועים קבועים במקום בתנאים המפורטים להלן.

7-ב. אירועים קבועים:

7-ב-1. הוגש לוועדה המחוזית מסמך עיצוב נופי אדריכלי הכולל את שטח הקרקע המיועד

**תאושדות**

- לאירועים והפיתוח שיבוצעו בו.
- 7-ב-2. נערכה חוות דעת אקוסטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה המתייחסת לסוגי האירועים שניתן יהיה לערוך במקום ולרעש הצפוי מהם. כמו כן תתייחס חוות הדעת לאמצעים שיש לנקוט על מנת להפחית את הרעש ולמגבלות שמוצע להטיל על האירועים שיערכו על מנת לעמוד במגבלות הרעש שיקבעו על פי כל דין.
- 7-ב-3. חוות הדעת האקוסטית הועברה למשרד להגנת הסביבה וניתנה לו הזדמנות להעיר את הערותיו בתוך פרק זמן של 45 ימים.
- 7-ב-4. פורסמה הודעה לציבור על הגשת מסמך עיצוב נופי אדריכלי וניתנה לציבור האפשרות להעיר את הערותיו בתוך 30 ימים. ההודעה לציבור תפורסם בדרך של פרסום בעיתון כמשמעות המונח בסעיף 1א(א) לחוק, ובאתר האינטרנט של הפארק. בנוסף תישלח הודעה מתאימה לרשויות המקומיות הגובלות הנוגעות לעניין.
- 7-ב-5. אתר לאירועים קבועים יהיה ללא בינוי קבוע, סעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
8. אישרה הוועדה המחוזית את נספח העיצוב הנופי אדריכלי תקבע הוראות לעריכתם של אירועים באותו שטח. הוראות כאמור יתייחסו לאמצעים להפחתת רעש, לניטור השפעות הרעש, ולתנאים אחרים לקיום אירועים ויכולים שיתייחס גם למספר האירועים שמותר לקיים באותו אתר במשך שנה ולתדירותם.
9. אישרה הוועדה המחוזית נספח כאמור, לא יחולו עוד הוראות סעיף קטן (א) לעניין אירועים חד פעמיים באותו אתר.

### עתיקות

6.6

על השטחים המוכרזים לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 יחולו הוראות החוק.

### שימור

6.7

#### סימון בתשריט: מבנה לשימור

סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור

- א. אתר/מתחם לשימור
- א-1. הוראות בינוי ועיצוב של פיתוח הנוף במתחם לשימור יהיו בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוכן למתחם, ובתיאום עם יועץ השימור לוועדה המחוזית.
- א-2. למתחם השימור יש שיוך נופי משמעותי לסביבתו והקשרים היסטוריים - נופיים. בפתרונות הנופיים בכללותם, ובעיצוב השינויים הטופוגרפיים בפני הקרקע בפרט (עבודות הניקוז מכוח תגפ/1/13, ממזרח וממערב ל'מתחם חוות שלם'), אשר יתואמו בנספח העיצוב הנופי אדריכלי, יש לתת מענה ודגש עיצובי לשימור קנה המידה ואופיו של המתחם בסביבתו הנופית.
- א-3. לא תתאפשר בניה בתחום זה, להוציא שחזור מגדל המים, מבנה החממה ואלמנטים של פיתוח, שייבחרו ויתואמו להוראות השימור של המתחם כולו, בהתאם לתיק תיעוד של המתחם.
- ב. מבנה לשימור
- ב-1. הוראות בינוי ועיצוב של המבנים הקיימים לשימור יהיו בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוכן למבנים, ובהתייעצות עם יועץ השימור לוועדה המחוזית.
- ב-2. תיאסר הריסת המבנים המיועדים לשימור.
- ב-3. לא יהיה שינוי במעטפת הבניין (חומרי גמר, פרטים ייחודיים וכו'). יותרו שינויים פנימיים

**תאושדות****6.7****שימור****סימון בתשריט: מבנה לשימור**

- בהתייעצות עם יועץ השימור לוועדה המחוזית ובכפוף לקבלת כל היתר הנדרש על פי דין.
- ב-4. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תיעשה על פי תכנון של אדריכל בעל ניסיון בשימור ובהתייעצות עם יועץ לשימור לוועדה המחוזית, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.
- ב-5. שיפוץ המבנה יבוצע בהתאם לתיק התיעוד ובהתייעצות עם יועץ השימור לוועדה המחוזית. שיקום המבנה וייצובו, שיפוץ המעטפת החיצונית, יעשו על פי תכנון ובפיקוח של אדריכל בעל ניסיון בשימור ומהנדס קונסטרוקציה בעל ניסיון בשימור.
- ב-6. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות, מתקנים טכניים גלויים אחרים על גגות המבנה, כל הפתרונות הטכניים למתקנים כגון מז"א, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, לרבות ארונות מערכת, פילרים וכיו"ב יהיו משולבים בפיתוח בצורה ובאופן שלא יפגעו בערכי השימור של המתחם.
- ב-7. פתרון המיגון (הג"א) יהיה במסגרת הבניה החדשה במתחם ולא בצמוד למבנים לשימור או בתוכם. על אף האמור יותר הקמת פתרון מיגון אם הוא משתלב באלמנטים של הפיתוח או ממוקם במבנה החממה.

**ג. מבנה להעתקה/שחזור**

- ג-1. מיקום החממה ומגדל המים יקבע בהתאם לתיק תיעוד מפורט למבנים אלו, וייכלל בתכנית עיצוב אדריכלית כוללת לימתחם חוות שלם. תכנית העיצוב האדריכלית טעונה אישור מתכנן המחוז לאחר התייעצות עם יועץ השימור של ועדה המחוזית. המיקום יקבע תוך שמירת הערכים התפקודיים וההיסטוריים של מבנים אלו.
- ג-2. תנאי להוצאת היתר בנייה לחממה ולמגדל המים בימתחם חוות שלם יהיה עריכת תיק תיעוד מפורט ואישורו על ידי יועץ השימור של הועדה המחוזית.
- ג-3. מבנה החממה ישמש לתפקודו המקורי ואו לשימושים חינוכיים או הסברתיים או כאלמנט פתוח לרווחת באי הפארק.
- ג-4. מגדל המים ישמש לתפקודו המקורי או למיצגים הסברתיים או אומנותיים, או כמגדל תצפית.
- ג-5. גובה מגדל המים יהיה עד 15.0 מ'.

**6.8****חניה**

- א. הועדה המחוזית תקבע את מספר מקומות החניה הנדרש במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי בהתייחס לשימושים המותרים באותו מתחם ובפארק בכללותו והיקף הבינוי שיותר בו.
- ב. חניונים לרכב פרטי יתוכננו בשולי הפארק ובסמיכות לדרכים הראשיות והכניסות לפארק ויוצגו במסגרת המסמך האדריכלי נופי.
- ג. בכל מתחם יוקצה מקום לחניית אופניים, בהיקף שאינו נמוך מ-5% מסך מקומות החניה, יתוכננו מתקני נעילת אופניים.

**6.9****בינוי ו/או פיתוח**

- א. יותר המשך עיבוד השטחים החקלאיים בייעודי הקרקע השונים עד לתחילת ביצוע העבודות להקמת הפארק בכל אחד מהמתחמים או תאי השטח.

**6.10****פיתוח תשתית**

- א. קווי התשתיות בתחום התכנית ובכלל זה חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכיוב' יהיו ככל הניתן

**תאריך****פיתוח תשתית****6.10**

תת-קרקעיים.

**חשמל****6.11**

1. תחנות השנאה חדשות ימוקמו במבנה שיוקם לשם כך.

2. 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.

2-א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

2-ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד- 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.

2-ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

שטח בנוי- 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו

בשטח פתוח- 8.50 מ' מציר הקו

2-ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי- 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')- 20.00 מ' מציר הקו.

2-ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו.

2. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**תשתיות****6.12**

פינוי תחמ"ש ת"א מזרח

1.א. תחנת המשנה "ת"א מזרח", הנמצאת מערבה לתחמ"ג "גנות" מיועדת לביטול.  
1.ב. הוראת סעיף 1.א. תיכנס לתוקפה, בתום שנה מיום הפעלת תחמ"ג "גנות" וחיבורה לרשת החשמל הארצית.

1.ג. עד למועד האמור בסעיף 1.ב. לא תותר בשטח התחמ"ש המיועדת לביטול כל פעילות בינוי ופיתוח, למעט פעולות הנדרשות לתפקוד תקין וחיידוש ציוד של התחמ"ש.

2. חיבורים קיימים לדרך מס' 1 ישמשו כדרכים לחירום בלבד, פתיחתם/הפעלתם באישור משטרת ישראל וחברת נתיבי ישראל.

**תאוסדות****הפקעות לצרכי ציבור****6.13**

המקרקעין הכלולים בשטח התכנית ואשר חוק בית הספר החקלאי מקווה ישראל אינו חל עליהם, יופקעו על ידי הוועדה המחוזית וירשמו על שם מדינת ישראל בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**תנאים למתן היתרי איכלוס****6.14**

תנאי לאכלוס בנייה חדשה שהשימוש בה מרובה קהל או אכלוס למבנים קיימים ששונה בהם השימוש לשימוש מרובי קהל, יהיה ביצוע פתרון תנועתי בטיחותי לצומת הכניסה הקיים מכביש 461, על פי התקנים הנהוגים באותה עת, בתיאום עם משרד התחבורה. הוראה זו לא תחול על אירועים ו/או מופעים שניתן להם אישור של משטרת ישראל, בין במסגרת רישיון לאירוע חד פעמי, או במסגרת רישיון עסק קבוע לעריכת אירועים.

**הוראות בדבר קיום היועצות****6.15**

בכל מקום שנדרשת על פי תכנית זו חוות דעת או התייעצות או תאום הם יינתנו תוך 21 יום מיום קבלת המסמכים הנדרשים (אלא אם נקבע בתכנית פרק זמן שונה). לא ניתנו בתוך פרק הזמן שנקבע כאמור יראו כאילו התמלא התנאי כאמור.

**שמירה על עצים בוגרים****6.16**

1. עצים בוגרים לשימור:

א. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח ו/או היתר לשימוש בשטח בתחום עצים לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשי, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 2 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.

ג. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח בקרבת עץ לשימור, תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של העץ. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.

ד. יוזם הבקשה להיתר יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים לשימור. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.

ה. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג של עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מתכנן המחוז, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות (יואשר שינוי סיווג 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור).

2. עצים בוגרים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן מתחם עצים להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט העתקה ספציפיים שיוכנו על ידי אגרונום מומחה מוסמך.



## שמירה על עצים בוגרים

6.16

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה.

3. עצים בוגרים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או פיתוח ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה- מספרם סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ ההיסטורית/ האקולוגית, מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר.

4. תכנית 599-0176073 חלה בתחום תכנית זו, בכל הנוגע לשמירה על עצים בוגרים, ימשיכו לחול הוראות תכנית 599-0176073 על נספחיה.

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.17

1. הגבלות הבניה לגובה וכן הגבלות בגין רעש מטוסים יהיו על פי תמ"א 2 / 4.

2. כל יעוד ושימוש קרקע אשר הינם בעלי פוטנציאל למשיכת ציפורים, יטופלו למניעת משיכת ציפורים ע"פ המפורט בתמ"א 2 / 4 ועל פי הנחיות רשות התעופה האזרחית.

3. לא יופעלו בתחום התכנית מתקני לייזר ו/או שווה ערך, המשמשים להקרנות למרחב השמים ו/או מופעי/אירועי עפיפונים, זיקוקים, כדורים פורחים, הפרחת יונים וכל אמצעי העלול לסנוור ו/או לפגוע בתהליך הגישה לנחיתה, אלא באישור מראש ובכתב מרשות התעופה האזרחית.

4. לא יחולו שינויים בהוראות נחיתה וגובה של טיסות על מנת לאפשר קיום אירועים.

5. לא יעשה שימוש בדגים מכל סוג שהוא לתחזוקת האגם על מנת לא ליצר מוקד משיכה לעופות הניזונים מדגים.

6. תכנון האגם יעשה כך שיאפשר לצוות הפארק שליטה מהירה ויעילה בנעשה בגוף המים במידה ותגענה לאזור.

7. יש לשמור על איכות מים גבוהה. בדרך זו לא ייווצר מזון לעופות מים באגם.

8. יש להימנע מאזורים להאכלת ציפורים בכל שטח הפארק ובמיוחד בסביבת האגם. חברת הפארק תמקם שילוט והנחייה מתאימים.

9. במקומות בהם לא מתוכננת פעילות אדם אינטנסיבית יש לתכנן לאגם גדות תלולות מאוד או אנכיות.

10. יבוצע מערך של אמצעי הטרדה אפקטיביים למניעת התקבצות עופות בשטח האגם ובקרבתו אשר ניתן יהיה להפעילו גם במקביל לנוכחות אנשים בשטח הפארק.

11. יבוצע ניטור מתמשך באגם לצורך איתור מוקדם של להקות ציפורים.

12. על מנת לצמצם את האפשרות לקינון והתקבצות של אנפות ומגלנים יצומצמו ככל הניתן נטיעת עצים גבוהים (מעל 10 מטר). במידה ויתפתחו מושבות קינון או לינה, חברת הפארק תפעל בהקדם האפשרי כדי למנוע את התבססותן במקום.

13. יש למנוע קינון יאוריות ואווזאים אחרים במתחם הכניסה של הפארק. לשם טיפול במינים המוגנים על פי חוק הגנת חיות הבר יש לקבל היתר מרשות הטבע והגנים.

## גובה מבנים /או בטיחות טיסה

6.17

14. יש להתקין פחי אשפה סגורים שלא יאפשרו גישה לאשפה לעורבים ועופות אחרים.
15. חברת הפארק תאסוף נתוני היתקלויות של מטוסים מערבית לנתב"ג מהיחידה למניעת מטרדי חיות בר לתעופה של רשות שדות התעופה, על מינים המסכנים את התעופה האזרחית, מיקומם במרחב, והתרחיש הסביר להתנגשות.
16. סקר מצאי ציפורים בשטח הפארק יבוצע במהלך תקופת הפיתוח ולאחר סיומה.
17. יוקם מנגנון דיווח בזמן אמת בין פארק אריאל שרון ליחידה למניעת מטרדי חיות בר לתעופה בנתב"ג, אשר יבצע הערכה מחודשת שנתית לסיכונים לתעופה בתחום הפארק.
18. במידה והערכת הסיכונים לתעופה בתחום הפארק תוכיח כי עלתה רמת הסיכון לכלי טיס כתוצאה מתנועות ציפורים, יבוצעו פעולות מיידיות לצמצום הסיכון לבטיחות הטיסה עד כדי ביטול השימושים הגורמים להעלאת רמת הסיכון (לדוגמא: שאיבת מי האגם המוצע התא שטח מס' 11 או סגירת חוות הסוסים ואזורי הגידול לבע"ח המוצעים בתאי שטח 14, 21 ו-19).
19. חברת הפארק תגבש בתיאום עם רת"א תוכניות עבודה לצמצום והרחקת מיני ציפורים אשר הוגדרו בסקרי הסיכונים כבעלי פוטנציאל לסיכון בטיחות תעופה. החברה תנקוט באמצעים ע"פ התכנית וממצאי הסקר, ככל שיידרש ע"י רת"א מעת לעת.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע הפארק	שלב א' - פיתוח המתחמים הצפוניים. שלב ב' - פיתוח המתחמים הדרומיים. שלביות הביצוע האמורה לעיל לא מחייבת, שינוי השלבויות האמורה לעיל לא תהווה סתירה להוראות התכנית.
2	שלבי ביצוע תחבורתיים-אישור הפעלת האמפיתיאטרון לאירוע של עד 2000 צופים.	1. הכניסה לפארק תשען על מערכת הדרכים הקיימת ללא התניות תחבורתיות.
3	שלבי ביצוע תחבורתיים-אישור הפעלת האמפיתיאטרון לאירוע של 2001 עד 6000 צופים.	1. הצבת רמזור בצומת הכניסה לפארק מדרך לוד (דרך 461) והסדרת הצומת עם שלושה נתיבים לתנועה ישרה בכל כיוון מזרח-מערב ומערב-מזרח עד למרחק של 200 מטר מן הצומת ובנוסף נתיב אחד לפנייה שמאלה.
4	שלבי ביצוע תחבורתיים-אישור הפעלת האמפיתיאטרון לאירוע של 6001 עד 25000 צופים.	1. באירוע של מעל 6000 צופים, הצבת צוות משטרת התנועה בצומת הכניסה לפארק בשעות ההגעה לאירוע כך שהכניסה לפארק תתאפשר בפניה שמאלה כפולה ופניה ימינה כפולה. כמו כן, בסיום של אירוע מעל 6000 צופים הצבת צוות משטרת התנועה בצומת הכניסה לפארק לצורך הפעלת פנייה ימינה כפולה ופנייה שמאלה כפולה על פי הצורך. * במידה וימומש פיתרון של מפרידן על כביש 461/או הקמת גשר כניסה לפארק מעל כביש

**תאשר**

מספר שלב    תאור שלב

התנייה

4, הם יהוו חלופה לסעיף 3.

## 7.2 מימוש התכנית

משך מימוש התכנית יתבסס ככל הניתן על המפורט בחוות הדעת הסביבתית. פירוט שלבי הביצוע יוגשו ככל הניתן לוועדת המשנה במסגרת היתר ראשון לפיתוח השטח.

**תואושרת**

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 26.6.16</p> <p><b>חתימה:</b> נועה כהנא חברת פארק אריאל שרון סמנכ"לית תכנון וביצוע</p>	<p><b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון 2353</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 26.6.16</p> <p><b>חתימה:</b> נועה כהנא חברת פארק אריאל שרון סמנכ"לית תכנון וביצוע</p>	<p><b>סוג:</b> חברה ממשלתית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון 2353</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1234567</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> שולה ישראלית - ברוך שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 19/6/2016</p> <p><b>חתימה:</b> ערו לשם - אוריכל ת.ז. 033067620 מ.ר. 1556832</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> ערו לשם שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

## תצהיר שינויים בין גרסאות

אני החתום מטה ערן לשם (שם), מספר זהות 33067620,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 599-0170134.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 46 וגרסת תשריט מס' 37.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 14.07.2016, גרסת הוראות מס' 48, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. **להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:**

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיקוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות התכנית	סעיף 2.3	שינוי בשטחים העיקריים המוצעים בתכנית
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן לשם - אדריכל  
ת.ז. 033067620  
מ.ר. 2577832

חתימה

14.07.2016

תאריך

אדר' ערן לשם

שם המצהיר