

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-1057967

רג/1803 - הגדלת שטח למבנים ולמוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/12/2023

לאשר את התוכנית

31/03/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005206208/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את שטחי החווה החקלאית, תוך עיגון השימוש בשטח לטובת פעילות החווה ושמירה על אופיה, ומוסיפה שטח למבנים ומוסדות ציבור בצמוד, במקום שני מגרשים שנקבעו בייעוד זה בתכנית רג/943. בנוסף, התכנית מגדילה את השטח הציבורי הפתוח, במטרה לשמור על שטח הטבע העירוני ועל נחל כופר, על חשבון שטחים בייעוד חניון מתכנית רג/מק/1441 ובייעוד חניון ציבורי מגוון מתכנית רג/943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רג/1803 - הגדלת שטח למבנים ולמוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
---	------------------	-----------------------------------

506-1057967	מספר התכנית
-------------	--------------------

100.643 דונם	שטח התכנית	1.2
--------------	-------------------	------------

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
-------------------	-------------------	-------------------------

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	---

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	---

ל"ר	לפי סעיף בחוק
-----	----------------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	-------------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	-------------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	---



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
רמת גן
קואורדינאטה X 183975
קואורדינאטה Y 662350

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית:
מדרום: חלק מחלקה 114, 394, 391 בגוש 6179 ושדרות הצבי.
ממזרח: חלקה 396, וחלק מחלקות 389 ו-402 הסמוכות לכביש 4.
ממערב: חלקה 221 ו-392 בגוש 6179.
מצפון: חלק מחלקה 402, וחלק מחלקה 389 בגוש 6179.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות:

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שיכון צנחנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6179	מוסדר	חלק	388, 390-391	389, 394, 402

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
רג/מק/1441	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/1441 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	5888	1463		24/12/2008
רג/מק/340/ג/17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/מק/340/ג/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	5293			29/04/2004
רג/340	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/340 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	2591	659		27/12/1979
רג/340/ג/31	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/340/ג/31 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6496	880		14/11/2012
רג/340/ג/7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/340/ג/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4451	326		24/10/1996
רג/943	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית רג/943 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4117	3136		03/06/1993



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				יעל ברג דוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יעל ברג דוד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/01/2022	יעל ברג דוד	15: 14 20/01/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/02/2023	יעל ברג דוד	12: 34 16/02/2023	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/01/2023	גור פוכס	12: 06 16/02/2023	נספח תנועה מנחה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	1	13/03/2022	ליאור וולף	12: 36 16/02/2023	נספח פיתוח מנחה	לא
סביבה ונוף	מנחה		27	17/01/2022	מנחם אדר	13: 37 17/01/2022	נספח טבע עירוני	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	10/01/2022	אלעזר במברגר	10: 08 16/02/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - תשריט	לא
ניקוז	מנחה		21	17/01/2022	אלעזר במברגר	14: 53 02/03/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		23	10/01/2022	אהרון ברגר	13: 12 17/01/2022	סקר עצים - טבלאות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	20/01/2022	יעל ברג דוד	16: 06 20/01/2022	סקר עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		81	10/01/2022	אהרון ברגר	13: 15 17/01/2022	סקר עצים - תמונות עצים	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	sharon-s@ramat-gan.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת-גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579	03-6753375	sharon-s@ramat-gan.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

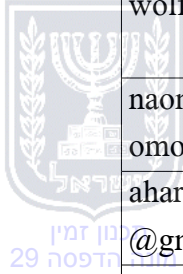
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יעל ברג דוד	7631164		אבן יהודה	השלום (1)	24			yaelberg@gmail.com
מודד	מודד	אורי חן-ציון	541	אורי חן-ציון מהנדס ומודד מוסמך בע"מ	הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7410505	09-7460893	uri_zi@netvision.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גור פוכס		דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		gur@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020		office@zur- wolf.com
הידרולוג	יועץ	אלעזר במברגר		הידרומודול בע"מ	קרית אונו	ירושלים (2)	39	03-6356858		naomi@hydr omodul.co.il
אגרונום	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	(3)				aharon.berger @gmail.com
יועץ אקולוגי	יועץ סביבתי	מנחם אדר			חדרה	עין גדי	7	04-6899722		menachem.ad ar@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 1150.

(2) כתובת: קניון קרית אונו ת.ד. 895.

(3) כתובת: ת.ד. 1.



מנהל תכנון ומבוא
משרד תכנון ומבוא



מנהל תכנון ומבוא
משרד תכנון ומבוא

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת ייעודי הקרקע בתחום התכנית למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, שטח לספורט ונופש ונחל וקביעת זכויות והוראות בנייה להרחבת מבני חינוך קיימים והקמת מבני חינוך חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע: מ-חניון, חניון ציבורי מגוון, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ ל-מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, נחל/תעלת נחל, ספורט ונופש, קרקע חקלאית ודרך מוצעת.

ב. קביעת שימושים מותרים, זכויות בנייה, קווי בניין והוראות לבנייה במגרשים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

ג. קביעת שימושים והוראות לייעודי הקרקע שבתכנית.

ד. קביעת אתרים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
קרקע חקלאית	3
שטח ציבורי פתוח	4, 5, 6, 10
ספורט ונופש	7
נחל/תעלת נחל	8
דרך מוצעת	9
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	8
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4, 5, 6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	8
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	2
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	5
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	8
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	3
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	4, 5, 6
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4
טיפול נופי	נחל/תעלת נחל	8
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	6
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4

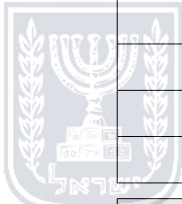
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
22.96	23,103	חניון
5.84	5,882	חניון ציבורי מגוון
14.01	14,098	מבנים ומוסדות ציבור
57.19	57,560	שטח ציבורי פתוח
100	100,643	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.23	4,252.99	דרך מוצעת
15.63	15,728.43	מבנים ומוסדות ציבור
13.41	13,498.56	נחל/תעלת נחל
19.15	19,275.3	ספורט ונופש
10.06	10,124.45	קרקע חקלאית
28.17	28,354.95	שטח ציבורי פתוח
9.35	9,407.87	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	100,642.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 1: 1. חווה חקלאית לרבות משרדים, כיתות, מחסנים וסככות המשרתים אותה במישרין.</p> <p>ב. בתא שטח 2: 1. בית ספר ושימושים לחינוך וקהילה. 2. מחסנים ושימושים נלווים לטובת השימושים העיקריים. 3. יותר שימוש למרכז קהילתי כגון מרכז קיימות בתא שטח זה או בתא שטח 4.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי <p>1. תכנית העיצוב תכלול הנחיות לשילוב המבנים עם הסביבה, ופיתוח נופי כולל גינון ונטיעות בתחום המגרשים. 2. הבינוי ישתלב עם הסביבה ויהיה ככל הניתן ללא גדרות. 3. גגות מבני הציבור יהיו "גגות מועילים" כהגדרתם ע"פ מדיניות הועדה המקומית. 4. יותר פינוי אשפה על קרקעי המוסדר בתוך מעטפת המבנה. או לחילופין ע"י פתרונות אשפה טמונים מחוץ לתחום המבנה. 5. תנאי למתן היתר בתא שטח 1 יהיה קבלת המלצת ועדת השימור העירונית, לאחר הגשת תיק תיעוד. 6. אוורור מרתפים: שחרור העשן מהמרתפים ייעשה באמצעות ארובה שמוצאה מעל הגג העליון.</p>
ב	פיתוח ונוף <p>1. הפיתוח הנופי יתוכנן תוך שמירה על רוח המקום של החווה החקלאית. ייעשה שימוש בצמחיה האופיינית למקום. העצים הקיימים ישולבו עד כמה שניתן בתכנית הבינוי. 2. כריתת/העתקת עצים תיערך בהתאם לנספח העצים הבוגרים. מעמדם של עצים לכריתה או העתקה ייבחן מחדש בעת הבקשה להיתר בניה ויותנה באישור פקיד היערות. 3. לפחות 30% משטח חצרות מבני הציבור יוצלו באמצעות עצים. 4. תכנית הפיתוח תתייחס לכלל ההיבטים וביניהם: שימור, ניהול נגר וניקוז והיבטים אקולוגיים.</p>
ג	שימור <p>בתא שטח 1, מבנה בית הספר ההיסטורי יקבע לשימור (מבנה מס' 1 בתשריט).</p>
ד	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה <p>א. חלק מתא שטח 1 נמצא בתחום רדיוס מגן ג' כמשמעותו בחוק. בתחום רדיוס מגן ג' לבאר המים הבנייה והנחת תשתיות ביוב תותר בהתאם לתקנות בריאות העם ואישור משרד הבריאות.</p>
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שימושים לטובת פעילות 'החווה החקלאית':



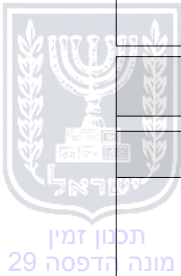
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.2 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כיתות לימוד. 2. סככות לפעילות. 3. פינות חי. 4. חממות. 5. חינוך כגון: מרכז קהילתי לשילוב אנשים עם צרכים מיוחדים. 6. מרפאה לבע"ח. 7. חדר צוות לעובדי המקום. 8. מחסנים ושימושים נלווים לשימושים העיקריים. 9. יותר שימוש למרכז קהילתי כגון מרכז קיימות בתא שטח זה או בתא שטח 2.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בנייה למבנה בתא שטח 4, יהיה בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור העירונית, לאחר הגשת תיק תיעוד. 2. הבינוי ישתלב עם הסביבה ויהיה ככל הניתן ללא גדרות.
4.3 קרקע חקלאית	
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. סככות וחממות חקלאיות. 2. מחסנים ושימושים נלווים לטובת החקלאות.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הבינוי ישתלב עם הסביבה.</p>
4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
	<p>(א) בתא שטח 5 יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות. 2. ספסלים, מצללות, ברזיות וכיו"ב. 3. רחבות להולכי רגל. <p>(ב) בתא שטח 6 יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשי ספורט ומשחק. 2. מתקני נופש ונוי. 3. מתקני ספורט. 4. מבני שירותים וקיוסק אחד. 5. מתקני תשתית. 6. איגום והשהיית מים. <p>(ג) בתא שטח 10 יותרו גינות, ריהוט גן, תאורה, מדרכות.</p>
4.4.2	הוראות

4.4	שטח ציבורי פתוח
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככל שייבנה בתא השטח מבנה שירותים, הוא ימוקם במרחק של 30 מ' לפחות מבתי המגורים. 2. הבינוי ישתלב עם הסביבה ויהיה ככל הניתן ללא גדרות. 3. לא תותר כל חנייה. יותרו הסדרים לתנועת אופנים, חניה ומתקני שירות לאופנים. 4. שדרת העצים בתא שטח 5 תוגדר לשימור. 5. לא תותר הקמה של מבנים הנדסיים ומתקני תשתית מעל הקרקע ומתחתיה, למעט העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע ותשתיות המשרתות רק את באי השצ"פ ולמעט תשתיות לאיגום והשהייה בתא שטח 6.
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח תא שטח 6 יכלול שטחים המיועדים לאיגום והשהיית מים מנחל כופר ומהסביבה הצמודה וכן שטח לטבע עירוני. 2. במסגרת פיתוח והקמת שטחי האיגום בתא שטח 6, יבוטל החניון שבתא השטח לרבות פינוי האספלט, ולא תתאפשר גישה של כלי רכב למגרש זה (פרט לרכב חירום ורכבים לצורכי תחזוקה). 3. במסגרת פיתוח השטח העצים הקיימים יישמרו ככל הניתן. 4. יותרו עבודות עפר ליצירת שטחי איגום. התכנון יעשה בליווי הידרולוג כחלק מתכנית נחל כופר. 5. קו הביוב יועתק מתחום רצועת הנחל במסגרת תכנית הפיתוח של תא שטח 6. מיקומו ייקבע בתכנית פיתוח ותשתיות. 6. לפחות 30% משטחי השצ"פ בתאי שטח 5 ו-6 יוצלו באמצעות עצים. שטחי האיגום בתא שטח 6 לא ייכללו לצורך חישוב התכסית. 7. תכנית הפיתוח תתייחס לכלל ההיבטים וביניהם: שימור, ניהול נגר וניקוז והיבטים אקולוגיים תוך שילוב מערך יועצים תומך.
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>סימון מהתשריט: טיפול נופי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רצועת הנחל ושטח הטבע העירוני הסמוך לו יפותחו במשולב ובראייה כוללת תוך חיזוק ושיקום ערכי הטבע האופייניים למקום. ניתן יהיה למתן ולהרחיב את תחום גדות הנחל על מנת לאפשר את שיקומן והנגשתן לציבור. 2. השצ"פ בתא שטח 6 יקבע כאזור לטיפול נופי (מסומן בתשריט בפספוס ירוק 'טיפול נופי').
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשים לספורט, מתקני ספורט, בריכות שחייה, וכדומה. 2. תותר הקמת קיוסק אחד. 3. מאגר מים תת קרקעי, תחנת שאיבה ומתקני תשתית
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי ישתלב עם הסביבה ויהיה ככל הניתן ללא גדרות.



4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים
	שבילי הליכה, שבילי אופנים, פינות ישיבה, ואזורים לשיקום צמחיה.
4.6.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>סימון מהתשריט : טיפול נופי</p> <p>א. רצועת הנחל ושטח הטבע העירוני הסמוך לו יפותחו במשולב ובראייה כוללת תוך חיזוק ושיקום ערכי הטבע האופייניים למקום. ניתן יהיה למתן ולהרחיב את תחום גדות הנחל על מנת לאפשר את שיקומן והנגשתן לציבור.</p> <p>ב. התכנון והפיתוח של הנחל יעשו בהתאם למסקנות נספח טבע עירוני, תוך עיצוב טבעי של הנחל, באופן שיאפשר שילוב של צמחייה טבעית מתאימה.</p> <p>ג. יבוצע שימור ושיקום נופי ואקולוגי של תחום הנחל.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. האזור המסומן בתשריט כ-'הנחיות מיוחדות' הינו אזור אל געת : תחום של 5 מ' במעלה ובמורד מהתחנה למדידה ספיקות של רשות המים של השירות ההידרולוגי.</p> <p>ב. ככל ושמירה על תחנה זו תהווה מגבלה בתכנון שיקום הנחל, תותר העתקתה למיקום אחר בתאום עם רשות המים ורשות הניקוז.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	על פי חוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, בתוספת הסדרים לתנועה וחניה לאופנים ונטיעות.
4.7.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. ביצוע ופיתוח הדרך יהיה בהתאם לתכניות הסדרי תנועה וחניה מפורטות שאושרו על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>2. תנועת אופנים תופרד מתנועת הולכי רגל.</p> <p>3. תכנון הדרך יבטיח פתרון לנטיעות עצים ברצועות פנויות מתשתית תת קרקעית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
6 (1)	6	6 (1)	6		1	6	20	1055			265	790	5400	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
2	6	6 (4)	3 (3)	2	4 (2)	20	40	16262		8262	2000	6000	10328	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0		1	6	2	200			60	140	10122	3	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	קרקע חקלאית	
0	0	0	0		1	6	25	2350			200	2150	9407	4	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0		1	6		50				50	24256	6	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0	1	1	6		50	140	940		50	19275	7	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קווי בנין למרתפים יהיו 0 מ'-בגבולות המגרש, בתכסית של עד 40% משטח המגרש. במרתפים יותרו הן שימושים עיקריים והן שימושים למטרות שירות.
- יותר ניווד שטחים מעיקרי לשירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר לחרוג מקווי הבניין לטובת המקלט הקיים והרחבתו ככל שתידרש בלבד.
- (2) גובה המבנה לא יעלה על 15 מ'.
- (3) מזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 2, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית:
 - א. התכנית תכלול בין היתר הוראות מפורטות בדבר: עקרונות העיצוב האדריכלי, מפלסי מבנים ומפלסי פיתוח, חזיתות, חומרי בנין וחומרי גמר, מאפייני הפיתוח והתאמתם לתוואי השטח, הגנה על העצים הקיימים, שילוב המבנים עם הסביבה כולל גגות ירוקים ונטיעות, פתרונות למיגון אקוסטי, ופתרונות לניהול נגר וניקוז, לרבות שטחי איגום והשהיה.
 - ב. הבינוי ופיתוח השטח יהיו ככל הניתן ללא גדרות.
 - ג. נקיטת אמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
2. א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור בניה חדשה בשטח שעולה על 70 מ"ר, או בקשה לשינוי או הריסה של מבנה קיים, יהיה הגשת תיק תיעוד מתחמי של כל שטח החווה (תאי שטח 1-5) ואישורו על ידי הועדה המקומית.
 - ב. התכנון והטיפול הנופי יתבססו על ממצאי תיק התיעוד, תוך שמירה על ערכי הנוף והתרבות. אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יהיה בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור העירונית, לאחר הגשת תיק תיעוד.
 - ג. היתר הבניה יכלול הצבת שילוט היסטורי, בתיאום עם הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לבניה ולמיגון קווי ביוב בתחומי רדיוס מגן לבאר מי שתייה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בניה ירוקה לאישור הועדה המקומית. הנספח יתייחס, בין השאר, להיבטים של התייעלות אנרגטית וייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית נטיעות עצים לאורך המדרכה בשדרת הצבי, שתיערך בהתאם למסמך המדיניות של מינהל התכנון.
6. בהיתר בנייה למתקני תשתית יובטח כי לא יפגע רצף השטחים הפתוחים והמתקן ישולב במרחב הסובב.
7. תנאי למתן היתר בנייה בתאי השטח הגובלים בנחל יהיה תיאום עבודות שיקום הנחל ומערכות ניהול הנגר עם רשות הניקוז לנושא שיקום הנחל.
8. תנאי לאישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת לתחום התכנית על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
9. תנאי למתן היתר בנייה למאגר מים תת קרקעי בתא שטח 7, יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

6.2

תנועה

הסדרי התנועה והחניה המפורטים לאורך שדרת הצבי, לרבות סובת האוטובוסים והחניונים הצמודים שבשטחים הציבוריים, יתוכננו באופן מפורט, ויוגשו לאישור כנדרש.

6.3

חניה

1. תקן חניה:
 - א. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופנים יהיה לכל הפחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 - ב. חניה לרכב תפעולי ונגיש תהיה עלפי תקן החניה החל במקום וההנחיות המקצועיות הנלוות אליו.
 - ג. תקן חניה לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 - ד. החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות.

<p>6.3 חניה</p> <p>2. בחניון תתאפשר הקמת תשתית לטעינת כלי רכב.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>הבנייה תהיה על פי התקן לבנייה ירוקה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 בנין לשימור</p> <p>א. מבנה בית הספר ההיסטורי יקבע לשימור (מבנה מס' 1 בבינוי ובתשריט). לא תותר הריסתו. ב. שינויים ותוספות למבנה יותרו בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור העירונית, לאחר הגשת תיק תיעוד ואישורו. תיק התיעוד יכלול תיעוד מלא של מבנה בית הספר ההיסטורי ושל בית השומר (ר' 'בית השומר' בבינוי ובתשריט). ג. שימור ושיפוץ המבנה יעשה על פי ממצאי תיק התיעוד, בנאמנות מרבית לטכנולוגיית הבנייה המקורית ותוך שמירה על ערכי האתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. שימור העצים במהלך הבנייה יעשה בהתאם להנחיות של פקיד היערות. 2. נטיעת עצים ובתי גידול הנדרשים בתוך המגרשים למבנים ומוסדות ציבור ובתוך השצ"פ, יתבצעו בהתאם למסמך המדיניות המחוזי לעניין זה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון מערך ניהול מי הנגר והניקוז יבטיח עמידה ביעדים הבאים: 1. יעד נפח נגר יממתי מנוהל בתחומי התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומה בעת אירוע בתקופת חזרה של 50:1 שנים (הסתברות 2%). 2. יעד הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית, לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, לא יעלה על ספיקת תכן לאירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות. 3. רום כניסות למבנים בתחום התוכנית יהיה גבוה מגובה הצפה מכיוון נחל כופר בהסתברות 1%, לרבות כניסות ופתחים תת קרקעיים. ב. לפחות 15% משטח המגרשים לבניה יהיו חדירים למים וישמשו לצרכי ניהול נגר. ג. כל אזורי ההשהיה בתחום התוכנית יכללו תכנית לתחזוקה ותפעול למניעת מפגעים כתוצאה ממים עומדים. ד. בריכת החורף בתא שטח 2 תותאם לתנאי השטח ותתחזק כדי למנוע מפגעי בטיחות ומפגעים תברואתיים בסמוך לשטח בית הספר. ה. ביצוע תשתיות/עבודות הניקוז וניהול הנגר יהיו בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס העיר או מי מטעמו. ו. על אף האמור לעיל, תא שטח 7, לא יידרש לעמוד ביעדי ניהול נגר.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הריסות ופינויים</p> <p>פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יעשה ע"פ דין.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, לפי הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 איכות הסביבה</p> <p>1. תכנון וביצוע התאורה בפרויקט יהיה בהתאם למדיניות העירונית למניעת זיהום אוויר לשטחים פתוחים סמוכים.</p>	<p>6.10</p>

6.10 איכות הסביבה	
2. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים בעת הבנייה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.11 תשתיות	
<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, ביוב, מים, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאד ואחרות תהיינה תת קרקעיות. זאת למעט תשתיות המחייבות מופע עילי כדוגמת: אנטנות סלולאר.</p> <p>2. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות, לא ניתן יהיה להטמין תשתית בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתה על הקרקע.</p> <p>3. ככל שלא ניתן להטמין תשתית בתת הקרקע, עליה להשתלב עם שימושים אחרים כחלק מהמבנה או במבנה סגור נפרד, ובאופן שלא יהווה מטרד לסביבה ולא יטיל מגבלות על הסביבה.</p> <p>4. לא יותרו מערכות תשתית חדשות בתחום ההשפעה של הנחל. קווי ומתקני תשתית קיימים יועתקו אל מחוץ לרצועה או יונחו מתחת לדרכים או שימושים פעילים אחרים באופן שלא יפגעו בתפקוד הנחל ומופעו ובתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, באזור חציית קו הביוב הקיים לכיוון כפר המכביה, ניתן יהיה להתקרב אל הנחל ולהתחבר לחציה. באזור זה ישולב פתרון להגנה על הקו ועל החציה מתחת לנחל לפי דרישות הרשות הרלוונטית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 15 שנים.	
--------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 29