

מאוסרת

תכנית מס': 599-0176073 - שם התכנית: כניסה צפונית לפארק אריאל שרון - תכנית מפורטת לחוות שלם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 599-0176073

כניסה צפונית לפארק אריאל שרון - תכנית מפורטת לחוות שלם

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז תל אביב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 599-0176073
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
 לאשר את התכנית 12.1.15
 גילה ארון
 מנהל מילני
 יו"ר הועדה המחוזית
 26.1.15

בינת שמש מילני מנהלת



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת הכניסה הצפונית לפארק ויצירת תשתית פרוגרמתית וחוייתית למבקרים, שתהווה את אבן הדרך הראשונה בפתיחת המרחב הצפוני למבקרים.



תכנית זמין
מונה הדפסה 4

חוות שלם, המצויה בליבו של מרחב הכניסה הצפוני, מהווה תשתית פיזית קיימת ליצירת שימושים בפארק ומאפשרת את הפעלתו ופתיחתו למבקרים כמתחם בר קיימא וכמרחב זמין לתכנון. החווה נוסדה ונבנתה כאתר בן דמותו של קיבוץ מבחינת התפיסה המרחבית, ארגון אזורי וחלוקה לפי תפקוד (אזור משק ואזור מגורים), בתפיסה התכנונית של יחידות המגורים וכן באופן העמדתם אחד ביחס לשני. המרחב הפיזי של המתחם והמבנים, המיועדים לשימור, מאופיינים בנרטיב ההיסטורי ייחודי הכרוך בהיסטוריה של המקומים והמתכננים, בבניינים קיימים בעלי אופי ייחודי היוצרים מתחם לשימור שכולל מבנים, סביבתם המידית וערכי נצפות ותצפית (חצרות, צומח, מבטים) ייחודים. ערכי הנוף במתחם החווה, באים לידי ביטוי בגינון המקורי במתחם אשר יוצר מרבד רציף והיקפי סביב המבנים ומערך שבילים סלולים ממנו שרדו בעיקר צמחיה בוגרת (עצי נוי ופרי לשימור). ערכי הנוף המרחביים באים לידי ביטוי בחיבור שבין המתחם עם השדות הסמוכים לו. מעבר רציף זה מקבל ביטוי נופי של המשכיות מבטים ונצפות גבוהה של המתחם מכל הכיוונים. הבינוי באזור המשקי (חמישה מבנים במספר) ומבני המגורים (חמישה במספר), הינם פוטנציאל תשתיתי להנעת תהליכים ראשוניים במרחב הפארק לפעילות ומשיכת מבקרים.

התכנית מסדירה את מרחב הפארק הצפוני לקהל המבקרים באמצעות:

- א. הסדרת השימושים והתכליות במתחם חוות שלם ובמבנים הקיימים ובשטח הפתוח הסובב מתחמים אלו, לרבות קביעת הוראות בינוי לשימור למתחם החווה ומבני המגורים.
 - ב. הישענות על נופי החקלאות הקיימים הגובלים וסובבים את תחום התכנית, ויצירת פעילויות שיטוט וטיול באופניים וברגל במרחב הפארק הצפוני כחויית הנוף המרכזית למבקרים בשטח הפתוח (תכנון מתחם הכניסה מהווה את נקודת היציאה אל מרחבי הפארק).
 - ג. קביעת זכויות בנייה לבנייה חדשה בתחום התכנית לשימושים תומכי פארק וקהל.
 - ד. הסדרת חניון בתחום הפארק לבאים בתנועה ממונעת.
 - ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגוון התכליות והשימושים השונים לרווחת הציבור.
 - ו. הסדרת צומת הכניסה לפארק מכביש 461.
- התכנית מהווה בסיס תכנוני לביצוע השלב הראשון לפיתוח הפארק והנגשתו למבקרים על בסיס תשתית הנוף הקיימת, ומאפשרת את הצעד הראשון למימוש החזון.



תכנית זמין
מונה הדפסה 4



תכנית זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כניסה צפונית לפארק אריאל שרון - תכנית מפורטת לחוות שלם
		מספר התכנית	599-0176073
1.2	שטח התכנית		230.775 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ליר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			



מאשרות

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז תל אביב
קואורדינטה X 182728
קואורדינטה Y 660969

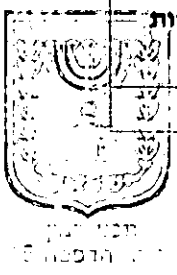
1.5.2 תיאור מקום מתחם חוות הזרע וחוות שלם, הכניסה הצפונית לפארק אריאל שרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה
תחום שיפוט מחוז/ גלילי - מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6139	מוסדר	חלק	39	49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

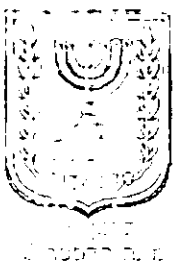
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

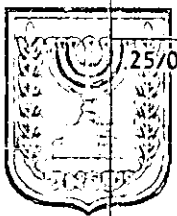


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאוסרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 7 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3 / 7. הוראות תכנית תמא/ 3 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3956		19/12/1991
תמא/ 34 / 3 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 3 / 5	פירוט		5399	2765	23/05/2005
R/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	1180		26/03/1942
תגפ/ 570	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תגפ/ 570 ממשיכות לחול.	2710		04/05/1981



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



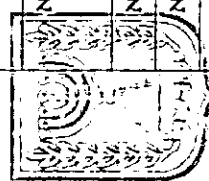
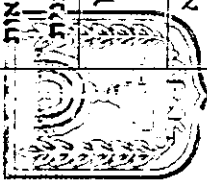
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

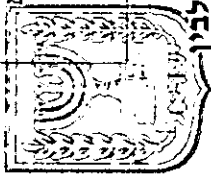
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				נועה כהנא משולם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:	12/01/2014	המשרד להגנת הסביבה	נועה כהנא משולם	11/12/2013	53	1:1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע ✓
לא	חותם להפקדה	25/08/2014	רשות ניקוז ירקון	עומר כהן	29/07/2014	36		מנחה	ניקוז -
לא	תיק תיעוד 'מתחם חוות שלם' להפקדה-חותם להפקדה	12/01/2014	ועדה לשימור אתרים בתחום הגלילי מחוז ת"א	נאור מימר	01/08/2013	108		רקע	שימור *
לא	תיק תיעוד 'מתחם חוות שלם' להפקדה-חותם להפקדה	12/01/2014	ועדה לשימור אתרים בתחום הגלילי מחוז ת"א	נאור מימר	01/05/2014	142		רקע	שימור *
לא	חותם להפקדה	25/08/2014	פקיד היערות מחוז ת"א	דרור שי	20/06/2014	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים ✓
לא	חותם להפקדה	01/09/2014	רשות ניקוז ירקון	עומר כהן	27/08/2014	1 ✓	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי אדריכלי	08/03/2015		יעל מוריה	05/03/2015		1:1000	מנחה	ציוב פיתוח ובינוי ✓
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים, גליון 1 מתוך 2-חותם להפקדה	25/08/2014	פקיד היערות מחוז ת"א	דרור שי	27/06/2013	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים ✓
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים, גליון 2 מתוך 2-חותם להפקדה	25/08/2014	פקיד היערות מחוז ת"א	דרור שי	27/06/2014	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים ✓
לא	נספח מעודכן ע"פ החלטת ועדה משנה ב' להתנגדויות	02/02/2015		ניר שלף	22/02/2015	1	1:1000	מנחה	תנועה ✓



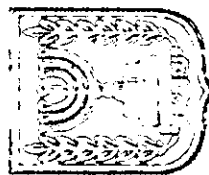
מאריאל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	מסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא	חתום להפקדה-חותום להפקדה-חותום להפקדה-חותום להפקדה גליון: 1	25/08/2014		עורך המסמך	18/12/2011		1:1000	מחייב	מצב מאושר



מנהל תכנון
14

• יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



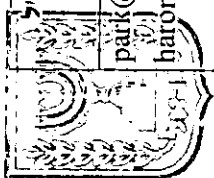
מנהל תכנון
14

לא חל

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת פארק אריאל שרון	תחום שיפוט מחוז/ גלילי - מחוז תל אביב		(1)		298	03-7398999	03-7398181	patik@parks Sharon.co.il



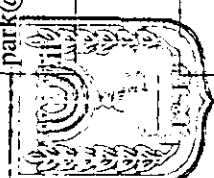
תחנת זמן
מונה 14:59

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוות הזרע.

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	דרך בר-לב חיים	298	03-7398999	03-7398181	park@parksharon.co



תחנת זמן
מונה 14:59

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	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	
חוכר			חברת פארק אריאל שרון	תל אביב- יפו	דרך בר-לב חיים	298	03-7398999	03-7398181	park@parksharon.co .il

מאשר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
adi@moriam-sekely.co.il	03-5664005	03-5664006	42	מונטיפיורי	תל אביב-יפו	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ	00078410	נועה כהנא משולם	עורך ראשי	אדריכל
lopsviva@gmail.com	02-6234485	02-6252514	10	ההסתדרות	ירושלים	תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	5933087	אסנת ארנון	יועץ סביבתי	סביבה ואקוסטיקה
office@p-ma.co.il	04-9893502	04-9893078		גבעת המגדל	יקנעם (מושב)	פליג מים בע"מ	31959	עומר כהן	מהנדס	מהנדס ניקוז
office@moriam-sekely.co.il	03-5664006	03-5664005	42	מונטיפיורי	תל אביב-יפו	מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ	00112280	יעל מוריה	יועץ נופי	אדריכלות נוף
mimar@012.net.il	077-6262862	072-2510049	3	רטוש יונתן	תל אביב-יפו	נאור מימר אדריכלות ושימור בעמ	442	משה פלוס	מודד	אדריכל שימור
ron.frumkin@gmail.com	02-5332024	02-5332028	10	הכשרת הישוב	ראשון לציון	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטרי		רון פרומקין	סוקר עצים	ייעוץ אקולוגי
Shaydror1@gmail.com		02-5344825		(*)	מבשרת ציון	גשי"מ		דרור שי	סוקר עצים	הנדסאי נוף
Nir-s@amymetom-ta.co.il	03-6363501	03-6363500	55	אלון ינאל	תל אביב-יפו	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	77030	ניר שלף	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי



מאושר

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
'מתחם חוות שלם'	מתחם לשימור
'תחום הנחיות מיוחדות'	מסדרון נופי המתפקד כמתחם כניסה ראשי לבאי הפארק מדרך כביש 461. כולל בתוכו את 'מתחם חוות שלם' ומהווה ציר ויזואלי ונופי לכיוון הר חירייה.

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

תכנון מתחם הכניסה הצפוני של פארק אריאל שרון כשטח פארק, פתוח לציבור וזאת על ידי: קביעת שימושים, זכויות בנייה והוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונח הדפסה 14

- 2.2.1 פיתוח מתחם הכניסה הצפוני לפארק אריאל שרון, לפארק פתוח לרווחת הציבור במטרופולין גוש דן.
- 2.2.2 הסדרת שימושי פארק, נופש ופנאי.
- 2.2.3 הסדרת צומת הכניסה מכביש 461.
- 2.2.4 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לפארק.
- 2.2.5 שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לפארק.
- 2.2.6 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך מוצעת.
- 2.2.7 שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת.
- 2.2.8 הקלה בקו בניין לדרך אזורית 461 מ-80.0 מ' ל-40.0 מ' בכפוף להוראות תמ"א 3.
- 2.2.9 קביעת קווי בניין.
- 2.2.10 הסדרת זכויות למבנים קיימים ולמבנים לשימור.
- 2.2.11 קביעת זכויות בנייה לשימושי הפארק לסוגיהם השונים: ציבוריים, חינוכיים, תרבותיים ומסחריים, ולצורכי ניהול: משרדים.
- 2.2.12 קביעת שימושי תחזוקה, אחסנה, וניהול הפארק.
- 2.2.13 קביעת מתחם ומבנים לשימור 'חוות שלם'.
- 2.2.14 קביעת הוראות בינוי ונוף למתחם לשימור.
- 2.2.15 קביעת הוראות בינוי לנושא מצללות.
- 2.2.16 קביעת הוראות פיתוח לנושא תכנון נופי, חנייה, שבילים, נטיעות.
- 2.2.17 קביעת הוראות בדבר נגישות בפארק, התנועה והחנייה בו.
- 2.2.18 קביעת הוראות לחפירה ומילוי.



תכנון זמין
מונח הדפסה 14

מאושר

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 230.775



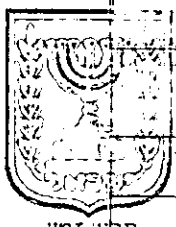
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שימושים ציבוריים לצורכי באי הפארק כגון הדרכה, מרכז מבקרים, אחר. שטח בקירוב		500	+500		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מסחר הקשור לפעילות הפארק. שטח בקירוב		910	+910		מ"ר	מסחר (מ"ר)
לצורכי ניהול ותפעול הפארק. שטח בקירוב		1,250	+1,250		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.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

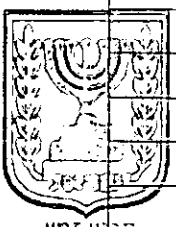
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
פארק / גן ציבורי	4, 3

תכנון זמין מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	פארק / גן ציבורי	4
גבול מתחם	דרך מאושרת	1
גבול מתחם	דרך מוצעת	2
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	4, 3
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	4, 3
להריסה	פארק / גן ציבורי	4
מבנה להעתקה/שחזור	פארק / גן ציבורי	4
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	4
מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	4



תכנון זמין מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חלקאית	221,221.09	98.25
שטח פרטי פתוח	3,934.25	1.75

מאושרת

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	225,155.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.07	156.16	דרך מאושרת
0.33	743.07	דרך מוצעת
99.60	224,256.1	פארק / גן ציבורי
100	225,155.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

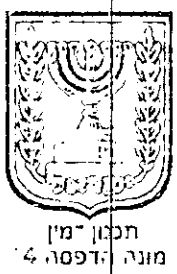


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	פארק / גן ציבורי
	שימושים
<p>שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורציף:</p> <p>א. מוסדות ציבור ותרבות לשימוש באי הפארק: מרכז מבקרים, תחנות מידע לציבור, גלריה, תדרים, כנסים והרצאות, כיתות הדרכה</p> <p>ב. בתי אוכל, הסעדה, קפיטריה</p> <p>ג. שטחי מסחר הקשורים בפעילויות הפארק: חנות מזכרות ומתנות, השכרת אופניים ואמצעי תחבורה קלה לתנועה בפארק, דוכנים לממכר מזון</p> <p>ד. מבני שירותים ומקלחות לשימוש באי הפארק</p> <p>ה. משרדים, מבני תחזוקה ומבני אחסנה הקשורים בפעילויות ובמטרות הפארק, ניהולו ותיפעולו בלבד</p> <p>ו. מתקני משחק מתקני כושר וספורט, גני משחקים</p> <p>ז. פעילויות של ירידים, תערוכות, פסטיבלים, ארועים ומופעים והשימושים הנלווים להם, ללא בינוי קבוע, לרבות גידור זמני התואם שימוש זה, ובלבד שיהיה זמני לתקופת הארוע הנדון</p> <p>ח. גינות ופיתוח</p> <p>ט. אזורי פיקניק, בוסתנים, חורשות</p> <p>י. עיבוד חקלאי, משתלות, ללא מבנים חקלאיים למעט חממות</p> <p>יא. תעלות ניקוז פתוחות, שטחים להשהיית מי נגר ולבריכות מלאכותיות</p> <p>יב. מצללות כהגדרתן ע"פ תקנות התכנון והבנייה</p> <p>יג. שבילים להולכי רגל ואופניים, גשרים מעל נחלים ו/או תעלות ניקוז</p> <p>יד. נקודות תצפית</p> <p>טו. דרכי פארק לרבות המתקנים הדרושים לאורכן</p> <p>טז. שבילים לכלי רכב לצורך גישה לחנייה ולצורך תחזוקה, נגישות ומעבר רכב חרום</p> <p>יז. חניון חורשה לרווחת הציבור, חניון פריקה וטעינה, חניות נכים. לא תותר תנועת רכב פרטי בשטחי הפארק</p> <p>יט. מתקני תשתית</p> <p>כ. ריהוט רחוב, פינות ישיבה, תאורה ושילוט</p>	4.1.1
	הוראות
	4.1.2
	א
<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>א. התכנון הנופי המפורט ייעשה על פי ינספח נופי אדריכלי שיוגש לאישור מתכנן/נת המחוז כתנאי להוצאת היתר.</p> <p>ב. השטח המסומן ב'הנחיות עיצוב מיוחדות' יתוכנן כמסדרון נופי - בדגש על פתיחות המבט לעבר 'מתחם חוות שלם' ושילוב אופי מתחם ההתיישבות החקלאית ההיסטורית בתוכו, תוך התייחסות לנוף החקלאי המקומי ולצמחייה הקיימת המאפיינת את האזור.</p> <p>ג. השטח המסומן ב'הנחיות עיצוב מיוחדות' - יתוכנן כמסדרון נופי בדגש על פתיחות המבט לעבר הר חיריה ככל הניתן.</p> <p>ד. בתחום זה תתאפשר בנייה חדשה עד 200 מ"ר עבור שימושים תומכי כניסה כדוגמת: תחנת מידע, עמדת השכרת אופניים ואמצעי תחבורה קלה לתנועה בפארק.</p> <p>ה. לא תתאפשר בתחום זה בניה נוספת על האמור בסעיף 4.1.2 א', סעיף קטן ג' לעיל, להוציא</p>	



מאושר

4.1	פארק / גן ציבורי
	אלמנטים של פיתוח כגון: פרגולות, תאורה, ריהוט וכיו"ב, אשר יתואמו בנספח העיצוב הנופי ואדריכלי וייתנו מענה לפתיחות המבט ולשימור אופיו של 'מתחם חוות שלם'.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בינוי חדש בתחום התכנית יהיה בן שתי קומות לכל היותר, ויתוכנן תוך שימת דגש על השתלבות בנוף הפתוח של הפארק.</p> <p>ב. מיקום והעמדת הבינוי החדש יקבע תוך שימת דגש על פתיחת המבט והימנעות מחסימת מבטים לעבר 'מתחם חוות שלם', ובאזור שבו המבט נפתח לעבר הר חיריה.</p> <p>ג. שיפוץ, תוספות בינוי וכל עבודות הבנייה הדרושות לטיפול במבנים הקיימים במתחם המשרדים, יעשו תוך שימת דגש על שמירת אופיים הארכיטקטוני של המבנים, בחוץ הבניין ובפנים הבניין, המאופיין ב: מעטפת בניין בגיאומטריה של מנסרה פשוטה, גג הרעפים בצורה ושיפוע ייחודיים, יחס פתחים נמוך וחומרי גמר המשלבים טיח, עץ ורעפים.</p> <p>ד. תוספת פרגולות במבנים קיימים, למעט מבנים לשימור, תתאפשר אך ורק בחומרי גמר המשכיים לקונסטרוקציית גג הרעפים העשויה עץ. במידה ויתווספו פרגולות כאמור, ניתן יהיה לבחון הוספת מרפסת היקפית לבניין, בדומה לטיפולוגיית הבנייה במתחם השימור.</p> <p>ה. מפלס הבינוי החדש ייקבע בהתאם להוראות תכנית ניקוז תגפ/13/1.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים יהיו בתת"ק ככל הניתן. באישור מוסד התכנון ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים, ובתנאי שיהיו קטנים ככל הניתן, וישולבו בפיתוח הנוף והפארק.</p> <p>ז. פתרון המיגון (הג"א) ממ"ק או מקלט תת קרקעי ייתן מענה גם לזכויות הבנייה במתחם השימור, בתאום עם מתכנן/נת המחוז ובאישור פקע"ר.</p> <p>ח. מינימום שטחים יותרו לגידור, ובלבד שיהיו בשטחים מקומיים בלבד, ולצרכים בטיחותיים אופי הגידור יאושר על ידי מתכנן/נת המחוז.</p> <p>ט. שטחי פרגולות ומצללות לא יכללו במניין השטחים הבנויים.</p> <p>י. פרגולות ומצללות יתוכננו באזורים שיאותרו כנקודות התכנסות ושהייה, או בצמתים שיאותרו כנקודות עצירה והתרעננות עבור באי הפארק.</p> <p>יא. פרגולות ומצללות יתוכננו ויעוצבו תוך שימת דגש על בנייה וחומריות המשתלבת בנוף הפתוח של הפארק.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שטחי הפארק יפותחו בסטנדרט גבוה, תוך שילוב עצי צל, צמחיה עשירה ומגוונת ותכנון מגוון חללים פתוחים לשהות, בילוי ופנאי בשטח הפתוח.</p> <p>ב. מפלס הפיתוח ייקבע בהתאם להוראות תכנית ניקוז תגפ/13/1.</p> <p>ג. תעלות ניקוז פתוחות בשטח התכנית, יתוכננו בשיפועי קרקע מתונים שלא ידרשו הקמת גדר כאלמנט נופי / צמחי, תוך שימת דגש על השתלבות בנוף הפתוח של הפארק.</p> <p>ד. הוראות לתכנון בריכה מלאכותית ולשטח להשהיית מי נגר:</p> <p>ד.1 הבריכה המלאכותית ושטח להשהיית מי נגר ישמשו כאתרי טבע עירוני המאפשרים קליטת קהל לצורכי פעילות חינוך והדרכה לשמירת טבע ולימוד על החי והצומח בפארק.</p> <p>ד.2 הפיתוח הנופי בשטח הסובב את הבריכה המלאכותית ואת השטח להשהיית מי נגר יכלול צומח מגוון, עמדות תצפית לשימוש הקהל, מידע על החי הצומח והמערכת האקולוגית, ונקודות להתכנסות קהל.</p> <p>ד.3 אלמנטי הפיתוח כגון תאורה, שילוט, ואחרים, יתואמו לתפקוד ולהיבטים האקולוגיים הנגזרים ממערכות אלו.</p> <p>ד.4 הקמת בריכה מלאכותית בשטח התכנית מחוייבת בהוצאת היתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מאוסרת

4.1	פארק / גן ציבורי
	<p>ד. בקרקעית הבריכה המלאכותית יבוצע איטום. פתרון האיטום ייקבע ע"פ חו"ד הידרולוג ויועץ קרקע.</p> <p>ד. שטח להשהיית מי נגר יקיים מים רק בעת עונת הגשמים ויתבסס על מי נגר עילי בלבד. יצירת הבריכה תבוצע באמצעות עבודות עפר והידוק הקרקעית בלבד.</p> <p>ה. פסולת:</p> <p>בתחום התכנית תבוצע הפרדה במקור של פסולת לסוגיה. הפסולת תפונה לנקודות איסוף מרכזיות. מסלול זרימת הפסולת ישולב ויתואם בתכנון הנופי של הפארק.</p> <p>ו. לא ינתן בשטח התכנית היתר בניה למתקני קינון ושהיה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים וזונה.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור</p> <p>א. הוראות בינוי ועיצוב של פיתוח הנוף במתחם לשימור יהיו בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוכן למתחם, ובתיאום עם יועץ השימור לוועדה המחוזית.</p> <p>ב. 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 למתחם חוות שלם), אשר יתואמו בנספח העיצוב הנופי אדריכלי, יש לתת מענה ודגש עיצובי לשימור קנה המידה ואופיו של המתחם בסביבתו הנופית.</p> <p>ג. לא תתאפשר בניה בתחום זה, להוציא שחזור מגדל המים, הוספת מבנה החממה ואלמנטים של פיתוח, שייבחרו ויתואמו להוראות השימור של המתחם כולו, בהתאם לתיק התיעוד של המתחם.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>א. הוראות בינוי ועיצוב של המבנים הקיימים לשימור יהיו בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוכן למבנים, ובתיאום עם יועץ השימור לוועדה המחוזית.</p> <p>ב. תיאסר הריסת המבנים המיועדים לשימור.</p> <p>ג. המבנים שסומנו לשימור יהיו לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1, סעיפים א, ב, ג.</p> <p>ד. לא יהיה שינוי במעטפת הבניין (חומרי גמר, פרטים ייחודיים וכו'). יחד עם זאת יותרו שינויים פנימיים באישור יועץ השימור לוועדה המחוזית בכפוף למתן היתרים.</p> <p>ה. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה או המשפיעה על מעטפת המבנה, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תיעשה בתכנון אדריכל בעל ניסיון בשימור ובאישור היועץ לשימור לוועדה המחוזית, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>ו. שיפוץ המבנה יבוצע בהתאם לתיק התיעוד ובתאום עם יועץ השימור לוועדה המחוזית. שיפוץ המבנה וייצובו, שיפוץ המעטפת החיצונית, הכל בתכנון ופיקוח צמוד של אדריכל בעל ניסיון בשימור ומהנדס קונסטרוקציה בעל ניסיון בשימור.</p> <p>ז. לא תותר התקנת אנטנות סולריות, 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.</p> <p>ח. פתרון המיגון (הג"א) ממ"ק או מקלט תת קרקעי יהיה במסגרת הבניה החדשה במתחם ולא בצמוד למבנים לשימור או בתוכם.</p>
ו	<p>שימור</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



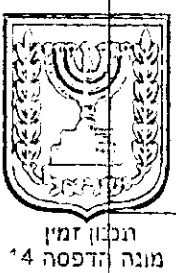
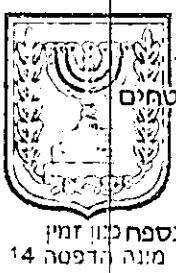
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מלאושרת

4.1	פארק / גן ציבורי
	<p>סימון מהתשריט: מבנה להעתקה/שחזור מבנים לשחזור:</p> <p>הוראות למגדל מים בימתחם חוות שלם:</p> <p>א. מיקום מגדל המים ע"פ המצוין בתשריט. ב. מגדל המים ישמש לתפקודו המקורי ו/או מיצגים הסברתיים או אומנותיים, ו/או מגדל תצפית. ג. מגדל המים לא ייכלל במניין זכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5. ד. גובה מגדל המים יהיה עד 15.0 מ'.</p> <p>הוראות לחממה בימתחם חוות שלם:</p> <p>א. בימתחם חוות שלם תמוקם חממה בהתאם לתיק התיעוד מפורט שיוכן למבנה, ויקבע בתכנית עיצוב אדריכלית כוללת לימתחם, לאישור מתכנן/ת המחוז. המיקום ייקבע תוך שמירת הערכים התפקודיים וההיסטוריים של המתחם והמבנה. ב. תנאי להוצאת היתר בנייה לחממה בימתחם חוות שלם יהיה עריכת תיק תיעוד מפורט, קבלת חו"ד של יועץ השימור של הועדה המחוזית ואישור הועדה לשימור מבנים בשטח הגלילי. ג. מבנה החממה ישמש לתפקודו המקורי ו/או לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 סעיפים א, ב, ג.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>א. שטחי החנייה יפותחו כחניון חורשה, ביחס נטיעות גבוה שלא יפחת מעץ לכל 3 תאי חנייה. ב. משטחי החנייה יפותחו בשפה עיצובית של חנייה בתוך פארק, ייעשה שימוש מינימלי במשטחים אטומים, להחריג צרכי נגישות ו/או דרישות הנדסיות שיעלו בסקרי הקרקע. ג. משטחי החנייה יפותחו באופן המאפשר הפניית מי הנגר העילי לשטחי הגינון והחדרתו. ד. לא תותר תנועת כלי רכב פרטי בשטח הפארק, למעט בדרכי הגישה והחניה, כפי שסומנו בנספח לזמן זמין מונה הדפסה 14.</p> <p>ה. תותר תנועת כלי רכב לצורכי תחזוקה, נגישות, חירום, הסעות ורכבים לשימוש תיירותי בלבד. ו. דרכי התחזוקה והחירום ישולבו בתכנון הנופי של הפארק.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>אלמנטים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית. מבנים B1-B3 (המסומנים בתשריט) הכרחיים לתפעול הפארק וייהרסו כתנאי להיתר בנייה לזכויות לבנייה חדשה. הוצאת היתר בנייה למבנים קיימים אינה מהווה תנאי להריסת מבנים אלו. השימושים המותרים במבנה אלו:</p> <p>B1 - לשימושי עמדות השכרת אופניים ו/או אמצעי תחבורה קלה לתנועה בפארק בלבד B2, B3 - לשימושי תחזוקה ואחסנה בלבד</p>
ט	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>כל עוד לא יוצאו היתרי בנייה או הרשאות פיתוח, ישמשו השטחים לחקלאות ו/או לצורכי נטיעות וקידום הנוף הצמחי העתידי של הפארק, ולא יותרו בהם מבנים. בעת ביצוע הקמת הפארק ועבודות הבנייה יותרו:</p> <p>א. שטחי עבודה והתארגנות. ב. דרכי גישה לביצוע העבודות ג. ביצוע עבודות עפר ומילוי</p>



מאושרת

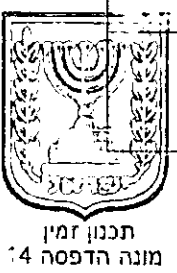
4.1	פארק / גן ציבורי
	ד. גידור זמני לתקופת עבודות הפיתוח והבנייה, ובלבד שיושם דגש על עיצוב הגדרות ושילובו במרחב פארק פתוח, פעיל ומתפקד.
י	חומרי חפירה ומילוי א. קרקע שתיחפר בשטח התכנית תיושם לשימוש בתחום התכנית או בתחום שטחי הפארק. ב. יישום הקרקע במערומים יבוצע כך ששכבת הקרקע העליונה תהיה שכבה שנחפרה מהעומק ולא שכבת התכסית, זאת על מנת למנוע הצצה של צומח רודרלי או שרידי חומר צמחי חקלאי.
יא	ביוב השטחים הבנויים לרבות מבני שירותים יהיו מחוברים למערכת השפכים העירונית.



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	א. מסעות, דרכי שירות, מדרכות, שביל אופניים וכיו"ב לשירות התנועה והגישה למתחם הכניסה הצפוני מדרך לוד ב. מבני שומר ומחסומים לצורכי בקרה וכניסה לפארק ג. תחנות הסעה ופינות המתנה ד. גינון, תאורה, שילוט ה. תשתיות
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. הדרך תתוכנן כדרך כניסה לפארק, תוך שימת דגש על המרכיבים הנופיים בדרך הכניסה ושילובה הנופי בתחום הנחיות מיוחדות. ב. לאורך ציר הכניסה ישולבו נטיעת עצים רחבי נוף. ג. מבני שומר יכללו במניין זכויות הבנייה. ד. לא יותר גידור למעט גידור זמני במהלך תקופת העבודות וגידור לצורך בטיחות.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ השימושים המותרים בדרך מוצעת סעיף 4.2.1
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח ע"פ ההוראות לדרך מוצעת בסעיף 4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
2	(2) 12	1.6	(1) 3800		4, 3	פארק / גן ציבורי

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

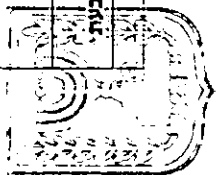
הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין יהיה כפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

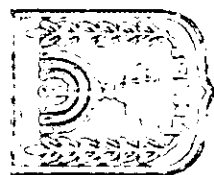
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1. א. סך הזכויות הינו כולל (עיקרי + שירות), לרבות זכויות המגנים הקיימים המוסדרים מכוחה של תכנית זו.
- ב. שטח עיקרי לא יעלה על 70% מסך שטחי הבנייה המוקנים בתכנית זו.
- ג. פרוגולות ומצללות לא יכללו במניין זכויות הבניה.

2. גובה מבנה כמפורט בטבלה, למעט מגדל המים המשוחרר שיהיה עד גובה 15.0 מ' ע"פ הוראות תכנית זו.



משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון שטחים





משרד התכנון והבניה
מנהל תכנון שטחים

תכנון

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת נספח נופי אדריכלי לאישור הועדה המחוזית היקף התכנית ייקבע על ידי מתכנן/נת המחוז, בקניימ שלא יפחת מ 500:1 ויכלול לכל הפחות:</p> <p>א.1 העמדת המבנה/ים וסביבתם הקרובה על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>א.2 תכנית נופית הכוללת עקרונות וקווים מנחים בהיבט הנופי - פרוגרמה ושימושים, אפיון השטחים הפתוחים, תנועה, פריסת הצמחייה, צפייה ונצפות אל ומהר חיריה</p> <p>א.3 ניתוח נצפות המבנים מהמרחב הסובב</p> <p>א.4 מפלס 0.00 וגובה המבנה/ים המוצע</p> <p>א.5 חזיתות הבניין</p> <p>א.6 חומרי גמר בניין ותכסית</p> <p>א.7 תכנית פיתוח הכוללת גבהים עקרוניים, גינון ונטיעות</p> <p>א.8 פרטים עקרוניים של המבנה וסביבתו</p> <p>א.9 עקרונות עיצוב לריהוט, תאורה ושילוט</p> <p>א.10 פריסת תשתיות</p> <p>א.11 פתרונות להסדרת נגר עילי והפנייתו לשטחי הגינון</p> <p>ב. מתכנן/נת המחוז רשאית לדון בבקשה להיתר ולראותו כינספח נופי אדריכלי. במקרה זה אישור הוועדה לינספח הנופי אדריכלי לא יחליף את החלטת רשות הרישוי.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קביעת תנאי ביצוע ושלבי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, קו ניקוז, קו תאורה, המתקנים הנלווים להם, וכל העבודות הזמניות הכרוכות בביצוע עבודות התשתית לאישור מתכנן/נת המחוז.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בנייה, לבנייה חדשה או למבנים קיימים ששונה בהם השימוש לשימושים מרובי קהל, יהיה אישור משרד התחבורה ו/או לתכנית רמזור בצומת הכניסה מכביש 461, או כל פתרון תנועתי אחר מוסכם, ועל פי התקנים הנהוגים באותה עת.</p>
6.2	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>תנאי לאיכלוס בנייה חדשה או בנייה קיימת שהוסב בה השימוש לשימושים מרובי קהל, יהיה התקנת רמזור בצומת הכניסה מדרך מספר 461 או ביצוע הפתרון המוסכם על משרד התחבורה ו/או נת"י.</p>
6.3	<p>איכות הסביבה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>6.3.1 מניעת רעש בעת קיום מופעים או אירועים</p> <p>א. רעש בעת קיום מופעים ו/או אירועים הנגרם על ידי הפעלת מערכות הגברה, מערכות כריזה או מקורות אחרים לא יחרוג מהערכים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן-1990 ומהתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992</p> <p>ב. תנאי לקיום מופע ו/או ארוע ראשון מרובה קהל בתחום התכנית, יהיה הכנת נוהל, לכלל שטח התכנית בשיתוף המשרד להגנת הסביבה, למניעת מטרדי רעש כתוצאה מקיום המופעים ו/או האירועים בתחומי התכנית.</p> <p>6.3.2 פסולת בניין והריסה</p> <p>א. במידה וימצא אסבסט בתחום התכני, פירוקו יבוצע כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה.</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>עבודות אלה תבוצענה ע"י קבלן / מפקח לפירוק אסבסט מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. במידה וימצא אסבסט בשטח התכנית, הוא יטופל ויפונה על פי התוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011</p> <p>ג. פסולות בניין מתהליך הבנייה או ממבנים להריסה, יפנו לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ג 1970 ועל פי הנחיות מנהל התכנון התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ד. תוכן תכנית לפינוי פסולת בניה אשר תכלול הנחיות לניהול פסולת יבשה והגשת התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

אקוסטיקה	6.4
<p>בניה בתחום התכנית תהיה ע"פ המותר במר"מ 1, כקבוע בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש, נספח 1, תמ"א 2/4.</p>	

ניקוז	6.5
<p>6.4.1 מניעת זיהום מים</p> <p>מי נגר ממגרש החניה לא יזרמו ישירות לנחל כופר ככל שהדבר ניתן. בתכנון המפורט ישולבו בתעלות הניקוז אלמנטים המעודדים השהייה וריסון מי נגר על מנת לצמצם את זרימת הנגר ממגרשי החניה לנחל כופר.</p> <p>6.4.2 תעלות ומתקני ניקוז</p> <p>א. בעת פיתוח תעלות /מתקנים להסדרת הזרימות והשיטפונות בתחום התכנית, יש לתת מענה לעוצמות הגשם אשר מוצגות בטבלה מס' 1, בנספח הניקוז לתכנית זו.</p> <p>ב. בעת תכנון תעלות /מתקנים להסדרת הזרימות והשיטפונות בתחום התכנית יש לתכנן את התחזוקה השוטפת של כלל המתקנים, לרבות הכנה וביצוע של תכנית תחזוקה לקראת החורף.</p> <p>6.4.3 שימוש בנגר עילי</p> <p>בשל אופי קרקע שאינו מתאים להחדרה, מי הנגר יופנו ככל הניתן, לפיתוח גופי מים עונתיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

שימור	6.6
<p>במבנים המיועדים לשימור ו/או שחזור, תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנים, על פי הנחיות כתובות במסגרת תיק התיעוד המפורט שיוכן למבנים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>עצים בוגרים לשימור:</p> <p>א. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח ו/או היתר לשימוש בשטח בתחום עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, 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.</p> <p>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 לאתר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מאושרת

שמירה על עצים בוגרים

6.7

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 (יאושר שינוי סיווג עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור).
 עצים בוגרים להעתקה:
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקניימ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר מונה הדפסה 4 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.
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה.
 עצים בוגרים לכריתה:
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה 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 הבריאות/בטיחותי ועוד.
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין מונה הדפסה 4



תכנון זמין מונה הדפסה 4

קווי בנין

6.8

א. לא יותרו שימושים ברצועה שבתחום קו הבניין מדרך 461 וקו זכות הדרך, אלא ע"פ הוראות תמ"א/7/3
 ב. יותרו שימושים ומבנים בתחום השפעה מציר נחל כופר, 100 מטר כהגדרתו, אלא ע"פ הוראות תמ"א/34/ב/3.

חניה

6.9

תקן החניה ויישומו בתכנית יקבע במסגרת תכנית בינוי ואישורו על ידי מתכנן/נת המחוז.

תשתיות

6.10

א. כל קווי התשתית לסוגיהם השונים, בתחום התכנית, יקושרו אל המערכות העירוניות, ובתיאום עם מתכנן המחוז וגופי התשתית המוסמכים.
 ב. כל קווי התשתית לסוגיהם השונים, בתחום התכנית, יהיו תת"ק. במקרים בהם לא ניתן ליישם קו חשמל חדש תת"ק, מטעמים הנדסיים ייחודיים, ניתן יהיה לבצעו על קרקעי באישור מתכנן/נת המחוז, ובתיאום עם גוף התשתית המסומך.
 ג. מתקנים הנדסיים תומכים יהיו בתת"ק ככל הניתן. באישור מוסד התכנון ניתן יהיה למקם מתקנים הנדסיים על קרקעיים, ובתנאי שיהיו קטנים ככל הניתן, וישולבו בפיתוח הנוף והפארק.



תכנון זמין מונה הדפסה 14

מאוסרות

6.11 הנחיות מיוחדות	6.11
<p>א. יותר המשך עיבוד השטחים החקלאיים ביעודי הקרקע השונים עד לתחילת ביצוע העבודות להקמת הפארק.</p> <p>ב. טרם תחילת ביצוע התכנית תודיע חברת הפארק לבעלי הקרקע או המחזיקים בה על העבודות הצפויות להתבצע בה ויהא עליהם להתפנות לאלתר ולאפשר עבודות הפיתוח שיקום והקמת הפארק כדבעי.</p>	
6.12 הפקעות ו/או רישום	6.12
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על-פי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 יופקעו ויירשמו על שם המדינה כאמור בסעיף 26 (א) לחוק התכנון והבניה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע עבודות תשתית	
2	עבודות ניקוז - יצירת טופוגרפיה ועבודות עפר, שטח להשהית מי נגר והסדרת הניקוז בכל שטח התכנית	
3	שיפוץ מבנים קיימים, שיפוץ ושימור מבני חוות שלם ומתחם לשימור, בנייה חדשה	<p>תנאי לאכלוס כל בנייה חדשה או בנייה קיימת ששונה בה השימוש לשימושים מרובי קהל יהיה להסדרת צומת כניסה מרומזר מכביש 461 באישור משרד התחבורה ו/או נת"י.</p>
4	פיתוח נופי למתחם כולו, לרבות הסדרת מתחם הכניסה, חניון	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7.2 מימוש התכנית

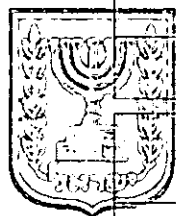
השלבים המפורטים ימומשו במקביל ואינם תלויים אחד בשני.
זמן משוער למימוש מלא של התכנית כ-5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מאושר

8. חתימות



תכנון זמין
מוגה הדפסה 4

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון 513837724	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך: חתימה:
-------------	---	---------------------------	------------------

יזם	שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון 513837724	סוג: חברה ממשלתית	תאריך: חתימה:
-----	---	----------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101795	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	--	----------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון 513837724	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
-----------------	---	--------------	------------------



תכנון זמין
מוגה הדפסה 4

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ 513731133	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
-------------	---	-------------------	------------------



תכנון זמין
מוגה הדפסה 4

מספר התכנית: 599-0176073

גרסת תשריט: 12

גרסת הוראות: 14

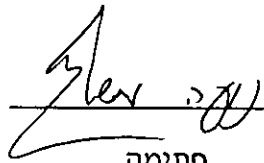
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם נועה כהנא משולם ת.ז. 22943500 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

13.4.2015

תאריך


חתימה

נועה כהנא משולם

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

מאושרות

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 14 וגרסת תשריט מס' 12

של תכנית מס' 599-0176073 אשר שמה הוא כניסה צפונית לפארק אריאל שרון - תכנית מפורטת לחוות שלם

מגיש התוכנית	שם: חברת פארק אריאל שרון	סוג: חברה ממשלתית	תאריך: 20.4.15
	שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון, 513837724	חתימה: פארק אריאל שרון בע"מ אשה בורוכוב מנכ"ל	

יזם	שם: חברת פארק אריאל שרון	סוג: חברה ממשלתית	תאריך: 20.4.15
	שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון, 513837724	חתימה: פארק אריאל שרון בע"מ אשה בורוכוב מנכ"ל	

בעל עניין בקרקע	שם: חברת פארק אריאל שרון	סוג: חוכר	תאריך: 20.4.15
	שם ומספר תאגיד: חברת פארק אריאל שרון, 513837724	חתימה: פארק אריאל שרון בע"מ אשה בורוכוב מנכ"ל	

¹ הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ו/או לתוקף.

תצהיר שינויים בין גרסאות

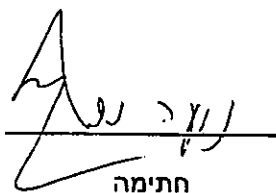
אני החתום מטה נועה כהנא, מספר זהות 22943500,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 599-0176073.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 13 וגרסת תשריט מס' 12.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 12/05/15, התואמת לגרסת הוראות מס' 15 וגרסת תשריט מס' 13 שהוגשה בהגשה מקוונת, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או זיהוי המיקום של השינוי	מהות השינוי
1	הוראות	1.3	שינוי שלב ל: מילוי תנאים למתן תוקף
2	הוראות	1.5.3	רשות מקומית: תחום שיפוט מחוזי / גלילי – מחוז תל אביב
3	הוראות	5	הערה 1: ציין שסך הזכויות הכולל הינו עיקרי + שירות. הוסף כיתוב בסוגריים עיקרי = שירות בהערה.
4	תשריט	שלב	שינוי שלב ל: מילוי תנאים למתן תוקף
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.


חתימה

נועה כהנא
שם המצהיר

13.5.2015
תאריך