

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0322115

מתחם רחבעם

מרכז

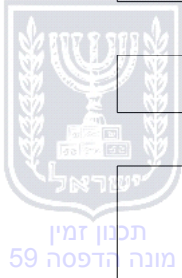
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה, גזר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית "מתחם רחבעם" נועדה לצורך הקמת מחנה רב זרועי עבור יחידות הנדרשות לפריסה במרכז הארץ. מתחם רחבעם הינו מחנה צבאי מגודר ומבוקר המתוחם בכביש 40 מצפון, כביש 44 ממזרח, שכונת קריית האומנים ממערב וכביש 431 מדרום.

התוכנית מסדירה את גבולות המקרקעין הצבאי הנדרש לפעילות היחידות השונות ובכלל זה את אזורי המחנה ההיסטורי לאורך תקופת הביניים, השטחים הגובלים במחנה והתשתיות בסביבתו. התכנית באה להסדיר את התכליות/שימושים באזורי המחנה ההיסטורי ובמבנים הקיימים בו הן במסגרת המחנה והן בשלבי פיתוח עתידיים.

המחנה הצבאי יפרס במקביל לרחובות עירוניים ומרחבים פתוחים הקושרים את מבני המשרדים ופונקציות התמך, ישען על אזור לוגיסטי אחד, תוך ניצול מיטבי של המשאבים הנחוצים לתפקודו היומיומי. הבינוי של המחנה נפרס בהתחשבות בסביבה העירונית המקיפה את המחנה תוך ניצול משאב הקרקע ע"י בניה לגובה וריכוז פעילויות במבנים אחדים, הן למפקדות ויח' נותנות שרות והן בתחום הלוגיסטי. האופי העירוני של הפיתוח מאפשר יצירת מרחב פעילות אינטנסיבי תוך הפרדת תנועות הולכי הרגל מתנועת רכב. צירי הליכה מוצלים ופעילים, לאורכם נקודות מפגש ורחבות שהייה, יהוו את שלד התנועה במערכת הכוללת מעברים רציפים בין ובתוך המבנים, רחבות ושטחי גינון. אליהם יופנו פונקציות ציבוריות, כגון מרכז הדרכה וכנסים, מרכז שרות לפרט, אזורי הסעדה, והגישה למבני היחידות השונות. תנועת עובדים, משרתים ומבקרים אל ומהמחנה בכל יום תתבסס על מענה תחבורתי משולב הכולל תחנת רכבת, מסוף תחבורתי ונגישות וחניה לרכב פרטי בתחום התכנית וכן ממשק לאמצעי תחבורה ציבורית קיימים בהיקף תחום התכנית (תחנת רכבת רמלה ורמלה דרום, תחנה מרכזית רמלה וקווי תח"צ קיימים).

במסגרת התכנית ניתן מענה לשימור המורשת הבנויה בתחום המחנה הקיים ולאזורים בעלי חשיבות נופית וסביבתית: מבנים צבאיים בריטיים מתקופת המנדט ברחבי המחנה וחורשות קיימות. בהבנת חשיבות האזור ההיסטורי של מחנה רחבעם, תוך התחשבות בערכי המורשת הגלומים בו, יקבעו התנאים לפיתוח אזור זה על מנת לשמר את אופיו ואת הבינוי בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם רחבעם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
------------	-----------	-----------------------------------

415-0322115	מספר התכנית	
-------------	-------------	--

1,369.510 דונם	שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
----------------	------------	-----------------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	רמלה, גזר
קואורדינאטה X	189000
קואורדינאטה Y	647000

1.5.2 תיאור מקום

האתר נמצא מדרום לכביש 40, ממערב לכביש 44, ממזרח לשכונת קריית האומנים ומצפון לכביש 431.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות:
רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

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
4374	מוסדר	חלק	68-69	9-11, 13, 15, 17, 20, 66-67, 70-73
4375	מוסדר	חלק		35
4378	מוסדר	חלק	23, 34, 38-39, 42-43, 46-47	6, 10, 27, 36-37, 40-41, 44-45, 49
4379	מוסדר	חלק		2-3
4380	מוסדר	חלק	10-11, 14	2, 6-9, 12-13
4391	מוסדר	חלק	3, 16-24, 26, 30, 38, 52, 54, 56, 58, 64	41, 43, 49
4405	מוסדר	חלק	2-7, 10-11	9, 19
4734	מוסדר	חלק		4-5, 13-14
4772	מוסדר	חלק	1	3, 34-35, 37
5933	מוסדר	חלק		90
4404	מוסדר	כל הגוש	1, 9-12, 15, 29-31	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



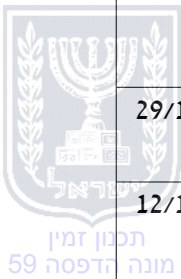
תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
29/12/2004		5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל/ 9/3.	כפיפות	תתל/ 9/ 3
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
13/09/1973		1943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000
21/01/2010	1612	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 209 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 209
09/01/1997	1170	4475	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 87 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 87
19/06/2006	3822	5542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 90/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 90/ א
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"א/ 23.	כפיפות	תמא/ 23



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 31 /א/ 12 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 12 / 2. הוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 12 / 2 תחולנה על תכנית זו.	0		
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תממ/ 3 / 6 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 6 ב. הוראות תכנית תממ/ 3 / 6 ב תחולנה על תכנית זו.	0		
גז/ 16 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 16 / 3 ממשיכות לחול.	3237		11/08/1985
מח/ 151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 151 ממשיכות לחול.	5231	129	20/10/2003
גז/ 3 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 3 / 8 ממשיכות לחול.	2965	100	06/10/1983



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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				בן פלג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		בן פלג		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		בן פלג		תשריט מצב מוצע 1	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 2000		20/06/2018	בן פלג	20/06/2018	נספח מגבלות בניה לגובה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	2	01/02/2018	יורם מילר	04/02/2018	נספח נוף פאה מזרחית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	01/02/2018	יורם מילר	04/02/2018	תכנית פיתוח חוץ מחנה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	3	01/02/2018	יורם מילר	04/02/2018	חתכי פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		14	18/10/2015	יורם מילר	19/07/2016	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		40	26/12/2017	אדיר אלווס	04/02/2018	סקר עצים מחלף גזר	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1000	1	26/12/2017	אדיר אלווס	04/02/2018	תכנית עצים 1-מחלף גזר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	2	26/12/2017	אדיר אלווס	04/02/2018	תכנית עצים 2- מחלף גזר	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	11/10/2015	יורם מילר	19/07/2016	תכנית סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	25/02/2018	יריב כסיף	28/06/2018	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	28/06/2018	אליהו גיאן	28/06/2018	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	05/09/2017	יהושע פפיש	04/02/2018	נספח מים וביוב	לא
איכות הסביבה	מנחה		160	31/10/2016	רון לשם	06/11/2016	אוגדן נספחים סביבתיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	16/08/2017	מתן בידרמן	04/02/2018	נספח ניהול נגר	לא
ניקוז	מנחה		53	01/08/2017	מתן בידרמן	05/09/2017	נספח הידרולוגיה, וניהול נגר עילי	לא
שימור	רקע		138	03/11/2016	שרי מרק	06/11/2016	סקר תעוד מקדים	לא
שימור	מחייב		1	07/06/2018	שרי מרק	07/06/2018	רשימת אתרים לשימור	כן

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
משרד הבטחון	אחר			משרד הביטחון- מדינת ישראל	תל אביב- יפו	קפלן (1)	35	03-6975408		topmerkaz @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הביטחון, חטיבת התכנון, הקריה, תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		אגף תכנון- צה"ל	תל אביב- יפו	(1)		03-5698932	03-5698095	

(1) כתובת: אגף התכנון, בסיס הקריה, תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	073-2021500	03-9411011	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

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	בן פלג	5797	ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	20	03-6887001		pelleg@pelle g-arch.com
	יועץ	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
יועץ הידרולוגיה	יועץ	מתן בידרמן	11872787	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9485222	08-9477008	biedermanm @ecolog.co.i l
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אליהו גיאן	35830	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	
	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבוניס	22	09-8653065		yarivc@ofek- air.com
יועץ הידרולוגיה	יועץ	יוני להב		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yoni@yenon. co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	149000	מילר בלום- תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-6523663	mbtlv@mbtlv .com
יועץ שימור	אדריכל	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9	03-6493973		Sary_mark@ live.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	דן פוקס	15111	דן פוקס אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	21	09-7666786	09-7666806	dan@fuchsda n.com
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	יהושע פפיש	32728	א. פפיש ושות. מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125		papish@papi sh.co.il

(1) כתובת : מושב חגור ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
ולמ"ב	ועדה למתקנים ביטחוניים.
מבנה לשימור	בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה, כמסומן בתשריט, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים אתרי מורשת, מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.
שימור נופי	מכלול מרכיבי נוף כגון עצים, שבילים, טרסות, גשרים, תשתיות וכדומה, כמסומן בתשריט, הנושא מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.
תא שטח בתכנון מתארי	תא שטח בתכנון מתארי הנו תא שטח שההנחיות בתכנית זו הנוגעות לו הן ברמת תכנית מתאר בלבד, ולא יהיה ניתן להוציא מכוח תכנית זו היתרים בתאי שטח אלו. כל זאת למעט מבנים הנופלים תחת הגדרה של מבנים שנבנו בתקופת בניינים, ע"פ 4.1.2. סעיף ז', וע"פ הערה 5 ו-4 ברמת טבלה, סעיף 5.
תיק תיעוד מלא	מסמך מפורט ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, החל מהרמה הכללית ועד לפרטי הבניין, פירוט החומרים, טכנולוגית בנייה וכד'. יוכן בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון לתעוד מקדים ולתיק תעוד משנת 2008 ועדכונים.
תקופת הביניים	משך הזמן בין אישור התכנית ועד לפינוי מוסכם של פעילות המחנה הצבאי ממגרשים 401, 402, 404 ו-405. במשך תקופה זו יחולו על מגרשים אלה ייעודי ושימושי הקרקע וכן הוראות הבינוי כפי שמופיעות בסעיף 4.1.

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 המחנה הצבאי הקיים והרחבת גבולותיו כמפורט בתשריט, והסדרת שימושים בשטחים הגובלים. הסדרת מערך התנועה בגישה למחנה.

קביעת הנחיות לתכנית מפורטת בכל המגרשים, פרט למגרשים המיועדים לפיתוח עירוני עתידי (401, 402, 404), לגביהם (406, 405) מהווה תכנית זאת תכנית מתארית בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת העקרונות, ההנחיות והמגבלות לבינוי ופיתוח המחנה הצבאי והמגרשים הגובלים.

2. קביעת מערך שימושי הקרקע הראשיים.

3. חלוקה למגרשים בשטח התוכנית.

4. קביעת הנחיות מפורטות לעניין המגרשים ביעוד "מחנה צבאי" ולמגרשים 401, 402, 404 ו-405 בתקופת

הביניים.

5. קביעת הנחיות מפורטות לעניין מגרשים 201-211, ביעוד "דרך מוצעת".

6. קביעת הנחיות מפורטות לעניין מגרש 250, ביעוד "מפגש דרך-מסילה".

7. קביעת הנחיות מפורטות לעניין מגרשים 240 ו-242 ביעוד "מסילת ברזל מוצעת" וקביעת הוראות להקמת תחנת רכבת במגרשים אלה.

8. קביעת מגרשים לתכנון מתארי המיועדים לפיתוח עירוני עתידי בתחום התכנית בשאר המגרשים.

9. קביעת התכליות המותרות.

10. קביעת זכויות בניה וגובה מרבי לבניה בכל המגרשים.

11. הסדרת כבישים ודרכי גישה למחנה, הסדרת מפגש דרך/מסילה.

12. קביעת הנחיות לגבי אזורים לפיתוח נופי ושמירת ערכי הנוף.

13. קביעת הנחיות לגבי מתחמים ומבנים לשימור.

14. קביעת הוראות סביבתיות.

15. הפקעה לצורך הקמת מחלף ותחנת רכבת ומרכז תחבורה ציבורית.

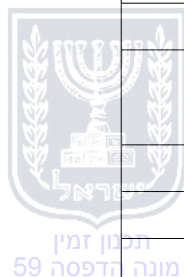
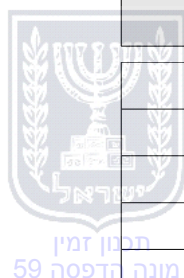


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

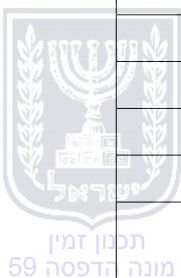
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	401, 404 - 406
דרך מאושרת	223 - 225
דרך מוצעת	201 - 211
מחנה צבאי	101
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
מסילה מאושרת	230 - 232
מסילה מוצעת	240, 242
מפגש דרך-מסילה	250
מרכז תחבורה	260
שטח ציבורי פתוח	102, 103, 301 - 304

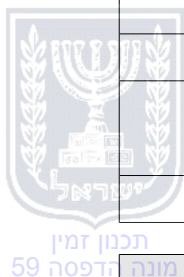
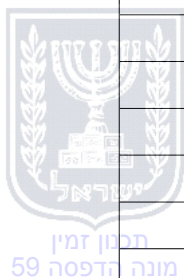
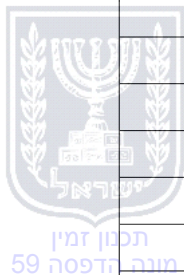
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מחנה צבאי	101
אתר/מתחם לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	102, 103
בלוק מבנה לשימור	מחנה צבאי	101
בלוק מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מוצעת	204
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מחנה צבאי	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח לתכנון בעתיד	405
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	223
בלוק עץ/עצים להעתקה	מחנה צבאי	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח לתכנון בעתיד	405, 404
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	223
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	208, 206, 205, 203, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מחנה צבאי	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסילה מוצעת	240
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח לתכנון בעתיד	406 - 404, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	223
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	208, 206 - 203
בלוק עץ/עצים לשימור	מחנה צבאי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה מאושרת	231
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה מוצעת	240
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	303, 103, 102
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	406 - 404
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	225, 223
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	207, 205 - 201
גבול מגבלות בניה	מחנה צבאי	101
גבול מגבלות בניה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	231, 230
גבול מגבלות בניה	מסילה מוצעת	242, 240
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	250
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	260
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	303 - 301, 102
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	223
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	204, 203, 201
גשר/מעבר עילי	מחנה צבאי	101
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	231
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	242
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	250
גשר/מעבר עילי	מרכז תחבורה	260
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	303
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	223
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	204, 201
דרך /מסילה לביטול	מחנה צבאי	101
דרך /מסילה לביטול	מסילה מוצעת	240
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	260
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	102
חורשה להעתקה	מחנה צבאי	101
חורשה לעקירה	שטח לתכנון בעתיד	405, 404
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	223
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	211, 208
חורשה לעקירה	מחנה צבאי	101
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	102
חורשה לשימור	שטח לתכנון בעתיד	405, 404, 401
חורשה לשימור	דרך מאושרת	223
חורשה לשימור	דרך מוצעת	201
חורשה לשימור	מחנה צבאי	101
חורשה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 103, 102
מבנה לשימור	מחנה צבאי	101
מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה מוצע	דרך מוצעת	202
מבנה מוצע	מסילה מאושרת	230
מבנה מוצע	מסילה מוצעת	242, 240
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח לתכנון בעתיד	406, 405
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	223
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	211, 210, 208, 204 - 201
קו בנין מתוכנית קודמת	מחנה צבאי	101
קו בנין מתוכנית קודמת	מסילה מאושרת	231, 230
קו בנין מתוכנית קודמת	מסילה מוצעת	240
קו בנין מתוכנית קודמת	מרכז תחבורה	260
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	304, 302, 301
קו גז	דרך מאושרת	223
קו גז	דרך מוצעת	211, 208, 201
קו גז	מסילה מוצעת	240
קו גז	שטח ציבורי פתוח	304
שימור נופי	מחנה צבאי	101
שימור נופי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	103, 102



3.2 טבלת שטחים

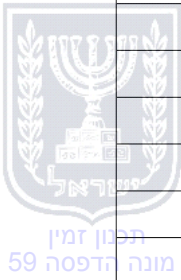
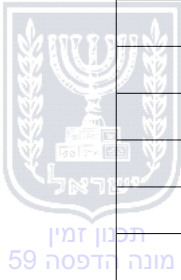
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.01	130	אזור תעשייה
0	0.4	בית קברות

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.01	205,610	דרך קיימת
13.93	190,810	הגבלת בנייה
47.21	646,570	ללא יעוד
3.48	47,670	מסילת ברזל
0.95	13,010	פרוזדור הנדסי
16.70	228,680	שטח חקלאי
0	20	שטח למיבני ציבור
2.70	37,010	שטח ציבורי פתוח
100	1,369,510.4	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.45	252,520.72	שטח לתכנון בעתיד
13.67	187,082.77	דרך מאושרת
10.25	140,204.16	דרך מוצעת
40.46	553,614.46	מחנה צבאי
4.95	67,741.46	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
2.84	38,823.95	מסילה מאושרת
4.36	59,691.71	מסילה מוצעת
0.13	1,743.12	מפגש דרך-מסילה
1.49	20,435.57	מרכז תחבורה
3.40	46,579.75	שטח ציבורי פתוח
100	1,368,437.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מחנה צבאי
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. מבני ציבור. 3. מבני הדרכה. 4. מגורים ורווחה לכוחות הביטחון. 5. מתקני אימונים. 6. מסחר. 7. דרכים ואזורי חניה ותפעול. 8. מבני אחסנה ולוגיסטיקה. 9. בתי מלאכה וסדנאות. 10. מרפאות. 11. מעבדות. 12. מטבח והסעדה. 13. מוסכים לטיפול ברכב. 14. מתקנים הנדסיים. 15. מבני תשתיות ובכללם מבני תקשורת, תרנים ואנטנות. 16. כל מבנה או מתקן שנועד לשמש את מערכת הביטחון.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניה לא יעלה על 25 קומות ובכל מקרה יוגבל לגובה אבסולוטי של 190 מ' מעל פני הים. בתחום מגבלות הבניה, גובה המבנים לא יעלה על 148 מ' מעל פני הים. הבנייה בתחום המחנה הצבאי תהיה ע"פ נספח מגבלות גובה המחייב ובהתאם להנחיות רת"א. גובה מתקנים יעודים כגון ארובות, עגורנים, תרנים, או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצוין, יקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות והסביבתיות.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1) חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת אבן, חיפוי אלומיניום, זכוכית. במבני תעשיה, מחסנים, מתקני אימונים ומתקנים טכניים יותר חיפוי פח, לוחות בטון חשוף וגגות קלים.</p> <p>2) תותר הקמת מתקני אימונים מקורים/ סגורים/ פתוחים בהתאם לדרישות המתקן ומגבלות הבינוי.</p> <p>מתקן האימונים כפי שמתואר בחו"ד הסביבתי יוקם במבנה סגור ובהתאם לתקנים הרלוונטיים.</p> <p>3) נספח הבינוי למחנה הצבאי יוגש במסגרת ולמ"ב.</p> <p>ג</p> <p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מבנים תת קרקעיים, כולל שטחים עיקריים מתחם למפלס הכניסה הקובעת. במסגרת תכנית בינוי תבחן החלוקה בין עיקרי לשרות, ובין על קרקעי לתת קרקעי, לגופו של כל מתחם תכנון.</p> <p>ד</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1) מטרת העיצוב הנופי והחזותי בכלל ושל עבודות הפיתוח הסביבתי בתחום המחנה בפרט, הוא</p>



4.1

מחנה צבאי

לשלב את מתקני האתר המוקם עם הצרכים הייעודיים והתפעוליים בשגרה ובחירום. התכנון ישתלב עם הסביבה האופיינית הקיימת באתר, יענה לצרכי משתמשי היחידות השונות ויצר סביבת עבודה, תפעול, שהייה ומחיה המשלימים ושזורים זה בזה. מחנה זה מפותח כפרויקט דגל ובו רמת פיתוח גבוהה, התכנון מודרני ואיכות החיים בו גבוהה.

(2) התייחסות התוכנית תכלול את תכנונם ועיצובם של דרכי המחנה ומדרכותיו, איי תנועה, מתחמי מנהלות ומבנים ייעודיים, שטחים פתוחים בתחום המחנה וכן שילוב תכנית הבינוי בתחום שטח המחנה.

מההיבט האדריכלי-עיצובי התכנון, חומרי הגמר והאלמנטים הפיסיים השונים ייצרו שפה אדריכלית ותפקודית בעלת חזות עיצובית אחידה למחנה בהתחשב בגודלו ופרישתו הרחבה של האתר.

הצמחייה תותאם לתפקודה תוך בחירה של סוגים וזנים העמידים לתנאי הסביבה והאקלים, חסכוניים בצריכת המים ונוחים לאחזקה.

(3) באתר ימוקמו מקבצי חניה לשימוש המבקרים והחיילים וכן מתחמי חניות פנימיים. במתחמי החניות החיצוניים ינטעו עצי צל בין החניות, במרווחים של כ-5 מקומות חניה. העצים יהיו עצים בוגרים בעלי קוטר גזע של 2" ובגובה 3 מ' לפחות. העצים יהיו מסוג שאינו מהווה מטרד לרכב. ניתן יהיה לשלב שתילה של שיחים נמוכים בנוסף לנטיעת העצים.

(4) המדרכות תהיינה מאספלט ו/או תרוצפנה בריצוף משתלב מסוגים שונים במרקם ובמידות שונות בהתאם לתפקודם ובאופן שיאפשר חלחול מים לקרקע, כחלק מהתכנון המפורט. במדרכות ישולבו מעת לעת מקטעים בעלי פיתוח מוגבר לצורך תפקודי כגון אזורי מנוחה, המתנות להסעות וכו'. כמו כן, במסגרת פיתוח, יכללו בין היתר אמצעי הצללה, ישיבה, ברזיות, אשפתונים וכן נטיעות.

מידות אבן הריצוף יותאמו כך שתתאפשר עלייה של רכבי שירות ובטחון בעת הצורך ובמקומות המיועדים לכך.

לאורך המדרכות בהתאם למיקום המנחה יתוכננו שבילי אופניים ברוחב מתאים אשר ישמשו את חיילי המחנה לאורכו ורוחבו של האתר.

(5) יתוכננו מדרכות באופי דומה בכל רחבי הבסיס עם נקודות מוקד באזורים מאוכלסים ובמפגש עם מבנים מאוכלסים.

דרכים בין אזורים ללא מדרכות יעוצבו ויתוכננו למטרות ייצוב קרקע והבטחת ניקוז. צמתי דרכים ומעגלי התנועה יתוכננו, יודגשו ויאופיינו ע"י צמחיה ואלמנטים עיצוביים אשר יקלו על זיהויים ועל התמצאות מרחבית לרבות שימוש בפסלים ואלמנטים פיזיים נוספים.

שטחים פתוחים בין המבנים יפותחו בהתאם לייעודם ורמת השימוש שלהם להולכי רגל. תישתל צמחייה להצללה, פרגולות וספסלים ימוקמו לאורך דרכים ושבילים.

באזורים בעלי פעילות נמוכה ידולל הפיתוח והעיצוב הסביבתי בהתאמה. באזורים ללא אוכלוסייה קבועה יתוכנן עיצוב מינימלי למעט צרכים הנדסיים, עיצוב קרקע ניקוז וחיבור האלמנטים ע"י שימוש בעבודות עפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מבנים קיימים

ה

כל מבנה שנבנה בטרם אישור תכנית זו בגבולות המחנה הקיים בהתאם לפרק ו' לחוק התכנון והבניה ובכלל זה במגרשים 401, 402, 404 ו-405 יראו בו כמאושר. תותר הרחבת מבנים קיימים לצורך הנגשתם, דרישות מיגון, וכד' למעט במבנים לשימור. הוראות ביחס למבנים לשימור כמפורט בסעיף 6.9.

עיצוב פיתוח ובינוי

ו

עיצוב נופי סמוך למבני המחנה :

הטיפול הנופי במחנה יתאים לצרכים התפעוליים של המבנים והאלמנטים התפקודיים שבסביבתם.

בסמוך למבנים ייעודיים כגון מנהלות, מפקדות וכו' יודגשו מעברים, מדרכות ורחבות ייעודיות בהתאם לתפקודם הנדרש.

עצים יינטעו במקומות מוסכמים.

1) בכניסה תעוצב טיילת ורחבת התכנסות אינטנסיבית שתהווה מקום וציר תנועה לכניסה למחנה. הטיילת עתידה להיות מעוצבת ומודרנית שכן זוהי קבלת הפנים לצה"ל.

בהמשך ובתוך הבסיס ישנה טיילת צפון דרום ומזרח מערב שבה נעים רב החיילים במהלך היום וגם היא תהיה אינטנסיבית לשימוש ואחזקה. זוהי עתידה להיות טיילת רחבה ומוצללת רווית צמחיה ונעימה לטיול.

2) אזורי החניה יופרדו מדרכי הכניסה על ידי מתלול מתון בעל שיפוע 1:3 דו צדדי. פני המדרון יישתל ויינטע בהתאם לצורך לכדי יצירת גבעות הפרדה ויזואליות. בחינוכים ישתלו עצים רבים לכדי מיסוך מדבר הרכבים.

3) במבנים ייעודיים בהן נוכחים רבים, רמת הפיתוח והעיצוב הסביבתי תהיה אינטנסיבית. מידות הרחבות המרוצפות, הפרגולות, רוחב השבילים, כמות הספסלים ושאר ריהוט הרחוב יותאמו לרמת השימוש. הגינון יהיה חסכוני בצריכת המים ונוח לאחזקה ויכלול מדשאות, שיחים, צמחייה משתרעת וזוחלת, סלעים ו"גינון יבש".

4) במבנים בעלי רמת אכלוס נמוכה, הפיתוח והעיצוב הסביבתי יהיה ברמה דומה ללא אלמנטים מיוחדים ובגדלים וכמויות מוקטנים ומותאמים לצרכים.

5) במבנים ייעודיים תפעוליים עם נוכחות אנושית מעטה רמת הפיתוח והעיצוב הסביבתי תהיה מינימלית ותיצור תנאי עבודה וקשרים תפקודיים כאשר המבנה בפעילות. עיקר הפיתוח והעיצוב הסביבתי הינו למטרות ייצוב הקרקע, ניקוז והתאמת גבהים למבנים.

6) קירות פיתוח במידה וידרשו יהיו מבטון מעוצב ו/או יחופו בכל חלקיהם הגלויים בחומרים ובעיצוב אשר יתרום להטמעתם בשטח תוך כדי שילובם באלמנטים אדריכליים סמוכים.

קירות תומכי כביש באזורים של ירידה לחניות תת-קרקעיות יעוצבו ויוארו על ידי תאורה שקועה/חיצונית באופן אשר ישלבם במבנה ובסביבה הקרובה.

7) הגידור החיצוני והפנימי של המחנה יתוכנן ויעוצב בהתאם להנחיות הביטחוניות והבטיחותיות המופיעות בנספח הביטחון הנלווה לפרויקט ויוצג במסגרת הולמ"ב. בחזית המזרחית של המחנה תתוכנן גדר שתשתלב עם הבינוי ובתיאום עם אדריכל הבניין.

בחזית המערבית של המחנה, במגרשים 102 ו 103, ולאחר סיום תקופת הביניים, יינטעו עצים לצורך יצירת חיץ ויזואלי בין המחנה לבין מגרשים גובלים.

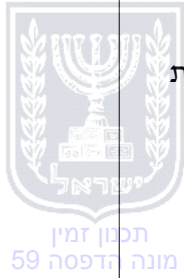
תוואי הנטיעות ואופיין יתאים לדרישות הביטחון של המחנה המופיעות בנספח הביטחון הנלווה לפרויקט ויוצג במסגרת הולמ"ב.

8) פרגולות, תחנות אוטובוס, אשפתונים, אבני ריצוף המדרכות וכו' יהיו בעלי אופי דומה ומסוגים אחידים בכל רחבי האתר.

9) עמודי תאורה יהיו אחידים בכל רחבי האתר בהתאם לנדרש תפקודית. אזורים ייעודיים יודגשו על ידי תאורה מיוחדת.

10) מבנים ומכלים לפינוי אשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו ככל הניתן מצירי התנועה הראשיים. במידה וימוקמו סמוך לחזית המבנים הם יוצבו במגרעות סגורות, המשולבת בקיר התומך או הגדר.

11) מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתוך נישות סגורות. הנישות ישולבו בגדר



4.1	מחנה צבאי
	או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבין המבנה/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.
ז	<p>תכנון הנדסי</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>ניתן להקים בשטח המגרש את המתקנים ההנדסיים כדלהלן :</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 01-02 : מנועי גז</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 03 : מתקן אשפה מרכזי</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 04-05 : מתקני מים ושפכים</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 06 : תורן תקשורת</p> <p>ניתן יהיה להקים מתקנים הנדסיים נוספים ע"פ צורך.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1) תכנית הבינוי ופיתוח תכלול את כל שטח המחנה ותתייחס בין היתר : פיתוח דרכים, מפלסי פיתוח, מפלסי מבנים, נטיעות עצים במדרכות ובמגרשי חניה.</p> <p>2) בחינת השפעות סביבתיות ומגבלות בטיחות ממתקנים הנדסיים לרבות גנרטורים במופעלים בגז.</p> <p>תאום היבטים סביבתיים עם הגנ"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>3) בחינת הצורך בהקמת מיגונים אקוסטיים לרעש, רעידות ומיגונים אלקטרומגנטיים מהקרבה למסילה.</p>
ט	<p>תשתיות</p> <p>ככל שניתן, יתוכננו תשתיות תת קרקעיות.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. כל המבנים והשימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, וכן השימושים הבאים :</p> <p>2. כל המבנים והמתקנים, לרבות גשרים, מנהרות, הסתעפויות ומחלפים; ניקוז והסדרת נחלים; דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי; שבילי אופניים, מגרשי חניה-חנה וסע, מעברים עיליים או תחתיים להולכי רגל ותנועת אופניים; לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות; קווי תשתית; סוללות עפר; קירות תומכים; מיגונים אקוסטיים; מתקני חשמל, רשתות חשמל ומתקני תאורה; מתקנים מסוגים שונים לקשירה ושמירה על אופניים; גישור, שילוט בקרה ותקשורת. העבודות המבנים והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות הנוסעים והסביבה.</p> <p>3. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>4. אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות תאורה הנדרשת לאור ערכי טבע נוף ובעלי חיים והגנתם. שבילי אופניים, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>5. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע ומגורים זמניים לעובדים.</p>

	4.2
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א</p> <p>(1) תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היוועצות עם משרד הבטחון וחברת נתיבי ישראל, ובלבד שלא ייפגעו בטיחות הנוסעים בדרכים, נוחות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p> <p>(2) ניתן יהיה לבצע עבודות הכנה מקדימות הדרושות לשם הקמת תשתיות מים ומבנים הנדסיים בתחום התוכנית במקומות שהוגדרו מראש, בכפוף לבקשת יוזם הקמת התשתיות ובהתאם לתוכנית ביצוע ולוח זמנים שיאושרו על ידי חברת נתיבי ישראל ומשרד הבטחון.</p> <p>(3) מיקומם הסופי של מבני הדרך יקבע במסגרת ההרשאה בטווח שלא יעלה על 500 מ' מהמיקום במוצע בתכנית זו.</p> <p>(4) בכל מקום בו מסומן גשר/מעבר עילי, ניתן יהיה לבצע מעבר תת קרקעי ולהיפך.</p> <p>(5) תנאי לביצוע שלב ב' של המחלף (כפי שמופיע בנספח התנועה) יהיה אישור הועדה המחוזית לתכנון המחלף בתצורתו הסופית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>יותרו עבודות לצורך הקמת דרך והשימושים המותרים ע"פ סעיף 4.2 לעיל, מתקנים הנדסיים הדרושים לסלילת הדרך ואחזקתה, לרבות טיפול נופי, ערום עודפי עפר, שטחי התארגנות, ניקוז, שיקום נופי ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ג</p> <p>ככל שניתן, יתוכננו תשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>במגרש 204 מתקן הנדסי מס' 5 הינו תחנת שאיבה לביווב ויש להקצות לה בתכנון המפורט תחום של 1,000 מ"ר ולהציג גידור ודרך גישה בתיאום עם מועצה אזורית גזר.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>מגבלות בניה בהתאם לתמא 37 / א / 1 - תוואי הגז</p>	

	4.3
--	------------

	מפגש דרך-מסילה
--	-----------------------

	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>השטח המשולב לדרך ומסילת ברזל ישמש למפגשי מסילה ודרך רב מיפלסיים, ויותרו בו כל השימושים של דרך על פי סעיף 4.2 לעיל.</p>	

	4.3.2
--	--------------

<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) בייעוד זה יותר מעבר של דרך מעל למסילת הברזל, בניית מבני דרך וכל הדרוש לשם ביצוע המפגש, לרבות ניקוז, טיפול נופי, שיקום נופי, והסדרת אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים.</p> <p>(2) האחריות המלאה לשיקום השטחים המופרים תהיה של נתיבי ישראל בע"מ, לרבות תכנון, ביצוע ותחזוקה של השיקום הנופי.</p> <p>(3) ביצוע עבודות בתוך תחום רצועות הדרך ידרוש תאום עם חברת רכבת ישראל.</p>	
--	--

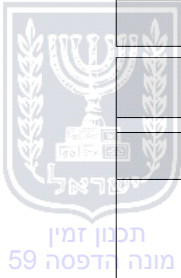
<p align="center">מפגש דרך-מסילה</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>1. מוסדות תרבות(התכנסות, מוזיאון, הדרכה) ומסחר. 2. מבני ציבור 3. חינוך 4. מסחר 5. תיירות 6. דרכים וחניות</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1) תאי שטח ביעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9. 2) ב"תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זו, יחולו על תא שטח 402 ההוראות החלות על מגרש 101 (מחנה צבאי) כמפורט בסעיף 4.1. תותר בנייה חדשה בתקופה זו בתא שטח 402, בהתאם למוגדר בסעיף 5. 3) בתקופת הביניים, עד לאישורה של תכנית מפורטת, על מתחם לשימור ומבנים לשימור יחולו הוראות תכנית זו.</p>	<p align="center">4.4.2</p> <p align="center">א</p>
<p align="center">שימור</p> <p align="center">סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>1) לא תותר בנייה חדשה במתחם לשימור, למעט באזורים הכלולים בקו בניין. 2) תנאי למתן היתר בניה במתחם לשימור הוא הריסת מבנים קיימים שאינם מבנים לשימור. 3) השימושים במבנים לשימור יקבעו על בסיס הקריטריונים הבאים: א. השימוש המוצע תואם לגודל המבנה. ב. השימוש המוצע משפיע באופן מינימלי על החלוקות הפנימיות המקוריות של האתר. ג. השימוש המוצע לא יפגע ולא יגרום לשינויים פיסיים באופי המתחם והסביבה. 4) באזורים הכלולים בקו בניין תותר בניה חדשה. הבניה החדשה תאפשר נגישות לאתר לשימור. הבניה החדשה לא תשנה את דרך הגישה לכניסה העיקרית/חזית ראשית לאתר/למבנה לשימור. המרחק המינימלי של הבניה החדשה מהמבנה לשימור יהיה זהה לגובהו של המבנה לשימור. הטיפול בנוף סביב המבנה החדש יהיה ברוח המאפיינים הנופיים של האתר לשימור. ניקוזים ונגר עילי יורחקו מהמבנים לשימור וימוקמו לאורך גבול המגרש או "תחום הבינוי המותר" כמסומן בתשריט. תשתיות ומערכות שאינן משרתות את המבנים לשימור ימוקמו לאורך גבול המגרש או "תחום הבינוי המותר" כמסומן בתשריט. מפלס הקרקע של הבנייה החדשה הגובלת עם מבנים לשימור תהיה זהה למפלס הקרקע של המבנים לשימור איתם היא גובלת, כמו כן לא תותר הגבהת הקרקע עם קירות תמך או גדרות אחרים במגרש החדש לבינוי בגבול עם המבנים לשימור בעת ביצוע מבנה חדש ינקטו כל האמצעים להגנת המבנה לשימור, יסודותיו ופרטיו הנופיים סביב במידה וחלקי הנוף ייפגעו יש לשקם. 5) המתחם לשימור יהיה נגיש ופתוח לציבור, ויובטח מעבר ממנו אל המחנה הצבאי ואל השכונות הסובבות. לא יוקמו גדרות סביב המתחם. 9) מתקנים טכניים או הנדסיים יוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים. 10) תקבע מדיניות שילוט לכלל המתחם ברוח המאפיינים ההיסטוריים.</p>	<p align="center">ב</p>



4.4	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>במבנים לשימור בתחום המגרש יותרו כל השימושים הנזכרים לעיל. תנאי לקבלת היתר הינו הגשת תיק תיעוד מלא.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : שימור נופי</p> <p>1) במתחם נופי ישמרו מתקני תשתית, גדרות, פיתוח שטח, עצים וצמחייה</p> <p>2) לא יאושרו דרכים וחניות בתחום שימור נופי, למעט גישה לרכב חירום.</p> <p>3) מתחם נופי מס' 1 - גן היסטורי : הנספח לפיתוח נופי ועיצוב אדריכלי יכלול הנחיות מפורטות לשיקום הגן ההיסטורי על בסיס תיק תיעוד מפורט.</p> <p>4) מתחם נופי מס' 2 - וואדי וגשר תשתיות : הנספח לפיתוח נופי ועיצוב אדריכלי יכלול הנחיות מפורטות לשיקום גשר התשתיות ושיקום הוואדי על מרכיביו השונים לרבות שיפועי המקוריים על בסיס תיק תיעוד מלא.</p> <p>5) תיקי התיעוד יוכנו בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון ויאושרו ע"י ועדת השימור.</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>1) כל מבנה שנבנה בטרם אישור תכנית זו בגבולות המחנה הקיים בהתאם לפרק ו' לחוק התכנון והבניה, ובכלל זה במגרש 402 יראו בו כמאושר.</p> <p>2) בנוסף לאמור בסעיף 4.4.ב' תותר הרחבת מבנים קיימים לצורך הנגשתם, דרישות מיגון, וכד', למעט במבנים לשימור. שטחי בניה אלה לא יכללו במניין השטחים לחישוב היקף הבניה החדשה.</p>
ה	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>תאי שטח שתחת יעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9 וכמפורט בנספח ההנחיות המיוחדות לתאי שטח.</p> <p>1) יש להגיש תכנית מפורטת, כולל נספח בינוי, תכנית איחוד וחלוקה, בסמכות ועדה מחוזית ע"מ להוציא התרי בניה במגרשים אלה. התכנית תכלול מעבר חופשי לציבור לכל אורך המגרש מצידו המערבי למזרחי.</p> <p>2) אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית הינו תנאי להפקדת תכנית מפורטת למגרשים אלה.</p> <p>3) השטחים המיועדים למבני ציבור יהיו ע"פ הפרוגרמה לבנייני ציבור בכל מתחם בהתאם לתדריך הקצאות קרקע לצורכי ציבור.</p> <p>4) תכנית מפורטת בתחום המתחם לשימור תכלול את המתחם לשימור בשלמותו.</p> <p>5) התכנית תכלול :</p> <p>א. הוראות למבנים לשימור ולשימור נופי על בסיס הוראות סעיף 4.4.2 וסעיף 6.12 בתכנית זו, וכן הוראות נוספות כפי שיחליט מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.</p> <p>ב. נספח פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה למתחם לשימור שיקבע השתלבות הולמת של חניה, צמחייה וגינון, פרטי גמר, ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט וכד'. הנספח יאושר ע"י ועדה מקומית בהתייעצות עם ועדת השימור.</p> <p>ג. הוראות ונספחים הדרושים להוצאת היתרי בניה.</p> <p>6) את התהליך ילוו יועץ שימור - איש מקצוע מתחום השימור.</p> <p>7) תנאי לדיון בתכנית הוא אישור ועדת השימור לתכנית</p> <p>8) בהוראות התכנית יקבע מנגנון אשר יבטיח שיפוץ ושימור המבנים לשימור.</p>
4.5	<p>מסילה מאושרת</p>



מסילה מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
כמפורט בסעיף 4.6 - מסילה מוצעת.	
הוראות	4.5.2
מסילה מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת רכבת נוסעים. 2. מסחר לשירות הנוסעים. 3. מסילת ברזל. 4. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק. 5. גשרים, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים/עיליים לכלים חקלאיים והולכי רגל, למבנים טכניים, קירות תומכים, תיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, ניקוז, שיקום מסילות / דרכים קיימות לביטול, הנדרשים לשם הקמת המסילה או בקשר אליה או שאושרו עפ"י כל דין. מתקני תיעול וניקוז, סוללות קירות תומכים, דרכים וחניונים, מבנים טכניים ומבני שירות למסילה או בקשר אליה, קווי מתקני ומבני שליטה ובקרה, איתות, תאורה, תקשורת, המשמשים את מסילת הברזל, מחסומי רכבת, מבנים, מתקנים המשמשים תשתית למערכת הינע חשמלי וכל הדרוש להקמת מסילת הברזל, לתפעולה, טיפולה ואחזקתה. סימון מבנה הדרך בתכנית הינו עקרוני בלבד ויקבע סופית בהרשאה למבנה דרך. 6. משרדים עבור עובדי התחנה, דרכי גישה. 7. העתקת והסדרת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים הנדרשים לשם הקמת מסילה ובקשר אליה, באישור רכבת ישראל ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 8. אמצעים להגנת הסביבה ומתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, הסדרת שיפועים, מסלעות, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים ואמצעי מיגון להפחתת השדה האלקטרומגנטי. 9. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון, מתקני גריסה וכל שימוש אחר הדרוש להקמת המסילה, לרבות אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בזמן הביצוע וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. 10. מיגוניות או מתקנים אחרים הדרושים לצרכי ביטחון והגנה. 11. דרכים. 	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי	א
<p>בשטח זה יותרו התכליות הבאות:</p> <p>(1) תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם עפ"י הוראות תמ"א/23 שינוי 9, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים רמת שירות נאותה מבחינת בטיחות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן המהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני השמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מזנון.</p> <p>תותר התווית דרכים, חניות, תחנות אוטובוסים לתחבורה ציבורית.</p>	



4.6	מסילה מוצעת
	2) בשטח זה תותר חציית קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות מאושרות ע"פ כל דין ובאישור רכבת ישראל ומשרד הבטחון.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה הבניה לא יעלה על 15 מ', מעל למפלס הכניסה. בתחום מגבלות הבניה, גובה המבנים לא יעלה על 148 מ' מעל פני הים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה רישוי תחנת הרכבת יכלול תכנית בינוי אשר תתייחס לממשקי תחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים בתיאום עם משרד התחבורה.
4.7	מרכז תחבורה
4.7.1	שימושים
	1. תחנות הסעה לכלי הסעה ציבוריים 2. דרכים 3. קווי תשתית ומתקני תשתיות, כמפורט בסעיף 4.2.1 ג' לתכנית זו. 4. אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, כמפורט בסעיף 4.2.1 ד' לתכנית זו. 5. שטחי התארגנות ומחנות קבלן, כמפורט בסעיף 4.2.1 ה' לתכנית זו. 6. עמדות המתנה לכלי רכב
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.2 - דרך מוצעת.
4.8.2	הוראות
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	1. שטחי פיתוח, המיועדים לגינון, נטיעות, טיילת, שבילים, מסלולי אופניים וכדו'. 2. מבני תמך. 3. מתקנית לצורך ניקוז נחל גזר. 4. גידור.
4.9.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1) בהתאם להנחיות איכות סביבה- סעיפים 6.5 ו-6.6. 2) שימור מעבירי המים הקיימים לבעלי חיים בתוואי נחל גזר ושימור הפתחים הקיימים תחת כביש 44. כמו כן יש לכלול אפשרות כניסה ויציאה לבעלי חיים. יש להשתמש באמצעי תאורה ממוקדים על מנת למנות השפעות שליליות על בעלי החיים בסביבת התכנית. את ההנחיות התפעוליות והדרישה לתיאום וליווי תפעול המעברים האקולוגיים יש לתאם עם אקולוג ונציג רשות הטבע והגנים.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1) תותר הקמת מבני תמך לאורך דרכים גובלות. תותר הקמת מחסומים ומבני שומר מעבר לקו



4.9	שטח ציבורי פתוח
	בנין. לצורך הוצאת היתרים במגרשים אלה יוגש נספח בינוי פרטני לוועדה מקומית. נספחי בינוי יוצגו לאישור נציג שר הביטחון. היתרים יותנו באישור נציג שר הביטחון. (2) תכנון וביצוע פיתוח השטח בתאי שטח 102,103 יהיה באחריות משרד הבטחון. כל שינוי יחייב אישור נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית.
ג	דרכים תותר התווית שביל הולכי רגל ושביל אופניים.
ד	פיתוח סביבתי עיבוי, נטיעות וטיפול בעצים הקיימים יעשו במסגרת תכנון מפורט ובהתאם להוראות פיתוח נופי-סעיף 6.3.
ה	תשתיות (1) תותר הנחת תשתיות אזוריות במתווה תת-קרקעי באזור השצ"פ. (2) ככל שניתן, יתוכננו תשתיות תת קרקעיות.
ו	ניקוז נחל גזר-בתא שטח 304 יעבור הנחל בתעלת בטון בסמוך לרצועת הדרך. מתקנים הידראוליים יתואמו וישולבו בתכנון הנופי של השצ"פ.
4.10	שטח לתכנון בעתיד
	שימושים
	4.10.1
	4.10.2
א	הוראות בינוי (1) תאי שטח ביעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9. (2) ב"תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זו, יחולו על תא שטח 402 ההוראות החלות על מגרש 101 (מחנה צבאי) כמפורט בסעיף 4.1. תותר בנייה חדשה בתקופה זו בתא שטח 402, בהתאם למוגדר בסעיף 5. (3) בתקופת הביניים, עד לאישורה של תכנית מפורטת, על מתחם לשימור ומבנים לשימור יחולו הוראות תכנית זו.
ב	תנאים למתן היתרי בניה הצגת תכנית מפורטת אשר תתוכן בנפרד לאישור ועדה מחוזית ומשרד הבריאות ובאישור משרד הבטחון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	25	(2) 110	65	(1) 145000	30000	150000	280000	553868.88	101	מחנה צבאי	מחנה צבאי
								14779.27	103, 102	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	3	15	(3)	10000		9000	23000	67741.47	402	מסחר ומוסדות ציבור ומבנים	מסחר ומוסדות ציבור ומבנים
								19987	401	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד
								91154.82	404	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד
								91094.77	405	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד
								50284.13	406	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד
		15	50	200		(4) 1100	1000	52647.59	240	מסילה מוצעת	מסילה מוצעת
		15	50	(6) 300		(5) 500	1000	6989.53	242	מסילה מוצעת	מסילה מוצעת
		15		(8) 500		(7) 3100		14085.82	230	מסילה מאושרת	מסילה מאושרת
								17100.26	232, 231	מסילה מאושרת	מסילה מאושרת
						200	500	20435.56	260	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
								181543.3	225 - 223	דרך ואו טיפול נופי	דרך מאושרת
								137135.4	211 - 201	דרך ואו טיפול נופי	דרך מוצעת
								1379.65	250	מפגש דרך- מסילה	מפגש דרך- מסילה
								32458.6	304 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- במסגרת נספח בינוי למחנה הצבאי, אשר יוגש במסגרת ולמ"ב, תבחן החלוקה בין עיקרי לשרות, ובין מעל הקרקע ומתחתיה, לגופו של כל מתחם תכנון.
- קווי בניין ע"פ תשריט. תותר הקמת מחסומים, מבני תשתית ותמך ומבני שומר מעבר לקו בניין.
- מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת יבחן במסגרת תכנית מפורטת/תכנית בינוי שתוגש במסגרת ולמ"ב.

ד. במהלך "תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זאת, היקף הבניה החדשה המותרת למגרשים 401,404,405 ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" לא יעלה על 10,000 מ"ר סה"כ. תותר הקמת מבנים זמניים בלבד.

ה. במהלך "תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זאת, לא תותר בניה חדשה במגרש 402.

ו. השטחים המפורטים כוללים שטח בנוי קיים, במסגרת מבנים לשימור, בהיקף של כ 26,000 מ"ר.

ז. למרות המצוין בטבלה זו, גובה מתקנים יעודיים כגון ארובות, תרנים או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצוין, יקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות, המבצעיות והסביבתיות. אישור ארובות,

מתקנים גבוהים ו/או בעלי פליטה לאטמוספירה כפוף לאישור רשות תעופה אזרחית.

ח. תאי שטח 401-406 יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25,000 מ"ר יוקצו לחניות תת"ק בלבד.

(2) בתחום מגבלות הבניה גובה הבניה לא יעלה על 148 + מטר מעל פני הים.

(3) הבניה תותר רק בתחום המיועד לבינוי חדש כפי שמופיע בתשריט התכנית.

(4) שטחי השרות כוללים רציפים ומעברים. מתוכם 600 מ"ר לקירוי רציפי תח"צ.

(5) שטחי השרות כוללים רציפים ומעברים.

(6) מיועד למרתפים טכניים ומעברים.

(7) שטחי השרות כוללים 2600 מ"ר רציפים, 500 מ"ר מעברים.

(8) שטח מיועד למעברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כל שימוש, לרבות מתן היתר בניה על פי תב"ע זו, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו על ידי נציג שר הבטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה.

2. בשלב 1 לפי סעיף 7.1 - במגרשים ביעוד "מחנה צבאי" 101-103, לרבות 401, 402, 404 ו-405 תכנון זמין מונה הדפסה 59 בתקופת הביניים:

(א) הגשת נספח בינוי לאישור ועדה למתקנים ביטחוניים ע"מ להוציא היתרי בניה במגרשים אלה.

3. בשלב 2 לפי סעיף 7.1 - במגרשים 201-211, 223-225, 250, 232-230, 240, 242 ו-260 (ובתחום "מחנה צבאי"):

(א) בקשה להיתר למסוף תחבורה ציבורית במגרש 101.

(ב) היתר לכניסה נוספת להולכי רגל למחנה הצבאי מכיוון מערב.

(ג) הסדרת דרך גישה נאותה להולכי רגל ושביל אופניים כולל תאורה, מתחנות הרכבת רמלה דרום ו/או לתחנה הקיימת ועד לשער המחנה.

(ד) הצגת אישור להקמת מבנה דרך המחבר את כביש 44 עם כביש מס' 1 בתכנית (מגרש 201) הכולל את מסוף התח"צ במגרש 260, והפרדה מפלסית במגרש 250.

(ד) תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המתחם אל מערכת הביוב האזורית ואל מט"ש איילון, כולל שדרוג תחנת שאיבה רמלוד וקו ביוב מתחנת רמלוד למט"ש איילון.

ניתן יהיה להוציא היתר בנייה בשלב 2 בהתאם להתקדמות עבודות שדרוג תחנת השאיבה וקו הביוב, באישור משרד הבריאות.

יש לקבל אישור בכתב מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית ע"מ להוציא היתרי בניה במגרשים אלה.

4. בשלב 3 לפי סעיף 7.1 - במגרשים 401, 402, 404 ו-405 לאחר תקופת הביניים, וכן במגרש 406: (א) הצגת תכנית מפורטת שתוכן בנפרד לאישור ועדה מחוזית ומשרד הבריאות.

5. בשלב 4 לפי סעיף 7.1 - תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת בה"ת עדכנית.

6. היתר למחנה הצבאי כמפורט בסעיף 4.1:

(א) תכנית הבינוי ופיתוח תכלול את כל שטח המחנה ותתייחס בין היתר: פיתוח דרכים, מפלסי פיתוח, מפלסי מבנים, נטיעות עצים במדרכות ובמגרשי חניה.

(ב) בחינת השפעות סביבתיות ומגבלות בטיחות ממתקנים הנדסיים לרבות גנרטורים במופעלים בגז.

תאום היבטים סביבתיים עם הגנ"ס ומשרד הבריאות.

(ג) בחינת הצורך במיגון אקוסטי ורעש מרעידות ואיכות אוויר.

7. היתר למסילה מוצעת כמפורט בסעיף 4.6:

יותנה בתכנית בינוי אשר תתייחס לממשקי תחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים בתיאום עם משרד התחבורה.

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>8. היתר לשטחים לתכנון עתידי כמפורט בסעיף 4.10: יותנה בהצגת תכנית מפורטת אשר תתוכן בנפרד לאישור ועדה מחוזית ומשרד הבריאות ובאישור משרד הבטחון.</p>
6.2	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>1. נספח הבינוי למחנה הצבאי יוגש במסגרת ולמ"ב. 2. נספחי בינוי פרטניים לשאר המגרשים יוגשו לאישור ועדות תכנון מקומיות, וכן לאישור נציג שר הבטחון. 3. כל מבנה שנבנה בטרם אישור תכנית זו בגבולות המחנה הקיים, יראו בו כמאושר ע"פ חוק.</p>
6.3	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>1. פיתוח במגרשים 401, 404 ו-405 יקבע במסגרת תכנית מפורטת למגרשים אלה שתוגש לאישור הוועדה המחוזית. 2. במסגרת תכנית מפורטת יקבע פיתוח לאורך דרכים, באזורי חניה ומחלפים. 3. הנחיות הפיתוח למגרש 402 יקבעו במסגרת תכנית מפורטת למגרש זה שתוגש לאישור הוועדה המחוזית ובהתאם להנחיות השימור הכלולות בנספח התיעוד של תכנית זו. על התכנון להתחשב ולהשתלב במתחמי השימור הנופי הכלולים במגרש זה, ובכלל זה דרכי גישה, חומרים, אלמנטים בפיתוח וכד'. 4. במגרש 402 מתחם נופי לשימור מחמיר ולשחזור: יהיה צורך לשחזר את הגן ההיסטורי בחזית הראשית של המבנה לשימור מחמיר (05), כפי שנסרקו בתיק התיעוד.</p>
6.4	<p>תכנון הנדסי</p>
	<p>1. לפני אישור התכנון המפורט, ולפני ביצוע כל עבודה בשטח, תתקיים התייעצות בדבר התוכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז הרלוונטית. 2. תיאום הנדסיות/תשתיות, לרבות העתקת תשתיות בתחום הדרך ו/או מתחום הדרך למיקום חדש, ככל שיידרש, יבוצעו בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות המופקדות על קו התשתית. 3. קווי חשמל ועמודי חשמל קיימים, הכלולים בתחום התוכנית, יאובטחו בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ, ואלה מהם שיהיה צורך להעתיקם מתחום הדרך יועתקו למקומם החדש לאחר התייעצות עם הח"י. 4. סימוני הגשרים, המעברים וההפרדות המפלסיות המופיעים בתשריט התכנית הינם סכמתיים. גודלם, מיקומם המדויק ועיצובם לרבות מפתחי הנציבים, יוגשו לאישור ועדת המשנה טרם הגשה להרשאה למבנה דרך. 5. ביצוע מעברים להולכי רגל כשלב ביצוע בצד המערבי של המחלף לא יהווה שינוי לתוכנית זו.</p>
6.5	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה: 1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה. הנספח יוכן על בסיס תכניות מפורטות ויכלול סימון מערומי עפר שאינם מתאימים לשימוש חוזר, אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים, לרבות אבק ורעש. 2. אתרי התארגנות ואתרי עירום עפר יותרו בשטחים המסומנים בתשריט ובכל שטח אחר המסומן כשצ"פ, מבנה ציבור, מחנה צבאי או דרך ציבורית, ובתנאי שיעמדו בהנחיות הסביבתיות שבהוראות התכנית.</p>



מניעת מטרדי רעש ורעידות :

3. כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח אקוסטי לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.

4. תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות יהיה הכנת נספח ביצוע בנושא רעידות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN4150 חלקים 2 ו-4. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. נושא רעש ורעידות יטופל ע"פ מסמך טיוטת התקנות למסילות ברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) התש"ס 2000.

פעילות מגרסה בשטח :

5. המגרסה תוצב בתחום המחנה הצבאי ו/או דרך מוצעת, במרחק סביר ממבני המגורים, במיקום שיקבע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

מניעת מטרדי אבק :

6. הפעילות בשטח תעשה כך שלא תיצור חריגה מתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) התשי"ע, 2010, עבור חומר חלקיקי עדין מרחף (M.P.S) שערך הסביבה עבורו הינו 300 מיקרוגרם/מ"ק שלוש שעות.

7. לא תתבצע עבודה בימים בהם מתקיימים תנאי איכות אוויר חריגים, כאשר בכלי התקשורת ניתנת תחזית של סופות אבק או רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי.

8. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

9. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

10. חומר גלם וחומר גרוס יורטבו בעזרת מערכת מתזים בכל עת שינוע חומר (או בטרם פעולת השינוע) כולל השלבים הבאים של תהליך הגריסה: לפני השפיכה ממשאיות אל ערמות חומר הגלם, בעת מילוי המגרסה, בזמן תהליך הגריסה ולפני העמסת החומר הגרוס על משאיות.

11. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

12. נפילת החומר לא תעשה מגובה העולה על 1.5 מ' בין נקודת השפיכה לנקודת נפילת החומר.

13. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

14. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.

15. בכל מקרה של תקלה בצידוד למניעת פליטת אבק, תופסק מיידית עבודת הגריסה, עד לתיקון התקלה.

16. עודפי חפירה וחומר גרוס יאוחסנו בשטח האתר בלבד ובאופן שימנע גלישה אל מחוץ לגבולותיו.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>17. גובה ערימות עודפי החפירה וגובה החומר הגרוס לא יעלו על 3 מטר.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>פסולת בניין :</p> <p>18. קביעת מרחקים מינימאליים עבור הרחקת עבודות הנחת פסולת/שפיכת עפר מאזורים רגישים וערכיים.</p> <p>19. מקור הפסולת שתטופל יהיה אך ורק מתוך מתחם רחבעם מפסולת שנוצרה כתוצאה מהריסת מבנים.</p> <p>20. הפסולת שתטופל תכלול אך ורק פסולת בנייה ועודפי עפר ולא פסולת אזבסט, פסולת מעורבת או קרקעות מזוהמות וחומרים אחרים שאינם אינרטיים.</p> <p>21. הפסולת תיאסף, תמוין ותטופל במיקום שיתואם עם המשרד להגנת הסביבה בהתאם למסמך שייפרט את מיקום המתקנים ביחס לשימושי הקרקע בסביבה לרבות פעילות במחנה ומחוץ לגבולותיו, כמו כן, המסמך יפרט את מפרטי הציוד ואופן הפעלתו.</p> <p>22. על מנהל הפרויקט לנקוט בכל אמצעי סביר למניעת השלכת פסולת במתחם הגריסה ולמנוע כניסת אנשים לא מורשים לשטח העבודה.</p> <p>23. העברת הפסולת תעשה על ידי קבלן הובלת פסולת הנושא ברישיון עסק להובלת פסולת בניין (פריט 5.1 ב').</p> <p>24. גריסת פסולת הבניין תעשה על ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומיחזור פסולת (פריט 5.1, ג').</p> <p>25. גריסת פסולת הבניין תעשה באופן שאינו מייצר מפגעי אבק ורעש בהתאם לחוק. באחריות מנהל הפרויקט לוודא כי לא נוצרים מטרדי אבק ורעש כתוצאה מפעילות האיסוף, המיון והגריסה של פסולת הבנייה .</p> <p>26. פסולת הבנייה הגרוסה שתועבר לשימוש כאמצעים/מילוי תהייה נקייה משאריות לכלוך ופסולת ותועבר לשימוש על פי כל דין.</p> <p>27. פסולת שאינה ניתנת למחזור ו/או שימוש חוזר תונח בתוך כלי קיבול אטום לחלחול תשטיפים. פסולת זו תפונה כאשר כלי הקיבול מתמלא ולכל הפחות אחת ליום, לאחר סילוק מוסדר ומורשה על פי כל דין בדבר.</p> <p>28. לאחר קבלת האישור למיקום פעילות ריכוז הפסולת, מיונה וגריסתה, כאמור טרם תחילת העבודות יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה בנוגע למועד תחילת עבודות הפינוי וגריסת הפסולת. יש לפרט את שם הקבלן המבצע, להעביר את הרישיון ותאנים ברישיון עסק של קבלן ההובלה ושל קבלן הגריסה ולוחות הזמנים הצפויים להשלמת העבודות בהתייחס למתחמים המפונים.</p> <p>29. יש להעביר למשרד הגנת הסביבה את תעודות המשלוח ואישורי הטמנה ו/או אסמכתאות בגין הפסולת שפונתה במהלך העבודות בכל 15 לחודש בגין החודש שחלף.</p> <p>30. בתום עבודות האיסוף, מיון וטיפול בפסולת הבנייה יוחזר שטח המתחם לקדמותו ולא יותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.</p> <p>31. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p align="right">הנחיות לטיפול בעודפי עפר :</p> <p>32. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש במסגרת התכנית יועברו לפרויקטים אחרים מאושרים</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיית מהנדס העיר/מהנדס המועצה. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים עודפי חפירה למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>פסולת גזם :</p> <p>33. כריתת עצים תעשה בתאום ובאישור פקיד היערות. ניתן להציב מקצצת גזם בשטח המתפנה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. הפעלת מקצצת גזם תלווה באמצעים למניעת מפגעי רעש ואבק. פסולת גזם תפונה לשימוש או לאתר מוסדר ומאושר כדין.</p>	



ניקוז	6.7
<p>כללי :</p> <p>1. הפיתוח בשטח יהיה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית ניקוז ושימור נגר מפורטת וקבלת אישור רשות ניקוז ירקון ומהנדס הוועדה המקומית. בתחום המגרשים ביעוד "מחנה צבאי" וכן במגרשים 401, 404 ו-405 במהלך תקופת הביניים פתרון הניקוז ידון במסגרת הולמ"ב.</p> <p>3. תובטח שלא תהיה פגיעה כלשהי מכיוון המתחם המתוכנן לנחל גזר העובר ממזרח לתכנית.</p> <p>הוראות לניקוז משמר נגר :</p> <p>4. יש להשאיר לפחות 15% משטח התכנית לשטחי חלחול במסגרת הקו החלול של התכנית, לטובת השהייה והחדרה טבעית של נגר עילי. שטחים אילו ימוקמו במורד הזרימה ואגני ההיקוות המתוארים בנספח ההידרולוגיה וניהול הנגר ובתאום מלא עם הידרולוגמהנדס ניקוז. שטחים אילו ימוקמו רק באזורים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה או לכל הפחות אזורי רגישות א'. עודפי נגר מיתר המתחם יעברו להשקיה ו/או למערכת הניקוז.</p> <p>5. מרבית מי הגשמים יופנו לשטחי ההשהיה והחלחול הנמוכים מסביבתם ומפתחי מערכת הניקוז, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים, רק עודפי נגר יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>6. ינקטו אמצעים להקטנת ספיקות וכמויות הנגר העילי ע"י הגדלת החדרת מי הנגר לתת הקרקע באמצעים מתאימים במידת האפשר.</p> <p>במידה ויוחלט על הקמת מתקני החדרה, יש לקבל אישור רשות המים על פי דין.</p> <p>7. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" תוך הקפדה מלאה על הפרדה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום.</p> <p>8. אין לבנות בנייה משמרת נגר בתחום המוגדר לתעשייה, תעשייה קלה, ומלאכה מחשש לזיהום מי הנגר ומי התהום. במידת הצורך, מי נגר מאזורים אילו יעברו לטיפול בטרם העברתם למערכת הניקוז.</p> <p>9. בתכנון דרכים וחניות בתחום מגרשים ביעוד "מחנה צבאי", וכן במגרשים 401, 404 ו-405 ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים, מוליכים וחדירים למים.</p>	



סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת אתר לשימור.
2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית או הולמ"ב תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת תיק תיעוד מלא ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור.
3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר שיאושר ע"י ועדת השימור.
4. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף להמלצת ועדת השימור.
5. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ועדת השימור.
6. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
7. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.
8. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.
9. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד המלא. ועדת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.
10. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתר ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה.
11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
13. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:
 - (א) תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
 - (ב) תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
 - (ג) חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.
 - (ד) הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
 - (ה) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
 - (ו) הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.

6.9

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע משרד הבטחון על פי תנאי רשות העתיקות.

6.10

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

מעמדם הסטטוטורי של עצים אלו מחייב ולא ניתן לשינוי אלא בהסכמת פקיד היערות ו/או נציגו.

1. בכל מהלך התקופה ממועד זה ועד למימוש התכנית על המחזיקים בקרקע לשמור על העצים הקיימים.
לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר : חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.
2. עם תחילת ביצוע עבודות פיתוח באתר תהיה זו חובת משרד הבטחון לתחום ולגדר את העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.
3. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.
4. המחזיק בשטח בו מצוי העץ יתחזק את העץ ויטפל בו בהתאם להוראות האגרונום לרבות טיפולי גיזום נוף ו/או שורשים ככל שיידרש, טיפולים במחלות ומזיקים. כל עבודות הטיפול התחזוקה ייעשו ע"י בעל מקצוע ובאחריות בעל הזכויות בשטח.
5. בעלי הזכויות במקום בו גדל העץ יהיו אחראים גם לבטיחות העץ ולכל נזק מכל סוג שהוא, במידה ויהיה לעץ ו/או למשתמשים הנמצאים בשטח התחום ע"י היטל צמרת העץ.
6. בכל מקרה של העתקת עץ שהותר להעתקה ו/או צורך בשינוי התנאים הקיימים בקרבת העץ המיועד לשימור- יש לבצע את העבודה בזהירות המרבית ורק לאחר תקופת הכנה מתאימה ובלוח זמנים ובמועד המתאים כפי שייקבע ע"י האגרונום.
7. כחלק מהליך העתקה ו/או גיזום עץ יש להתקין מערכת השקיה בטפטוף לכל תקופת הכנת העץ לקראת ההעתקה וגם לאחר שתילתו במקום החדש ועד קבלת ווידוא קליטה מחדש.
8. כל עץ המוגדר לשימור- יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי : תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.
9. סביב כל גזע עץ לשימור יש לשמור אדמה גלויה וללא כיסוי השטח בריצוף ו/או כל חומר אחר העלול לאטום את השטח ולפגוע במערכת השורשים של העץ.
10. כל פיתוח צמוד לעץ יבטיח גם אי פגיעה מכנית במערכת השורשים של העץ העלולה לערער את יציבותו וזקיפותו.
11. כל פיתוח עתידי יבטיח מרחב גידול וצמיחה לעץ, לא תורשה פגיעה מכל סוג בחלקים הקיימים. במקרה של צורך בהשלמת ותוספת צמחיה חדשה- יש להתאימה לקיים.
12. יש לתאם גבהי פיתוח עתידי לכדי ניקוז לאיזורי שימור העצים זאת לצורך שימור נגר עילי והשקיית העצים. שינויים טופוגרפים יתואמו מול פקיד היערות ואדריכל התוכנית המפורטת.
13. בכל מקרה של חובת גיזום חלק מנוף העץ- המיועד לשימור ו/או המיועד להעתקה יש לעשות

6.10

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

זאת במידה המינימלית ומבלי לפגוע בשאר חלקי העץ. כל הגדמים ומקומות הגיזום יימרחו בחומרי צמיחה וחיטוי מתאימים.

14. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ.

15. העתקת עצים היא פעולה אגרוטכנית המחייבת לזוי צמוד של אגרונום. העתקת העצים תיעשה בעונה המתאימה. בחלק מסוגי העצים יש להכין את העץ מספר חודשים לפני מועד ההעתקה בפועל. הכל בהתאם להוראות האגרונום ובכפוף לרשיון העתקה מפקיד היערות.

16. העתקת עצים תיעשה תמיד עם גוש אדמה מקומית סביב מערכת השורשים ושתילה חוזרת תוך מספר שעות בבור עם תוספת דשנים והשקיה מלאה.

17. בעתיד, בכל מקרה של חובת הטמנת קווי תשתית תת קרקעיים בצמוד לעצים הקיימים, יש להימנע מקרבת יתר למערכות שורשים של העצים לשימור. במידה ואין ברירה ויש צורך להתקרב לגזעים ו/או מערכות שורשים קיימות- יש לעשות פעולות הכנה של חיתוך שורשים הדרגתי במשך מספר חודשים ולאפשר לעץ לפתח מערכת שורשים חליפית. חיתוך השורשים הסופי והטמנת קווי התשתית החדשים בקרקע ייעשה רק לאחר קבלת אישור האגרונום. הטמנת קווי התשתית החדשים תיעשה רק לאחר האישור הנ"ל.

18. בתכנון המפורט יוגש מסמך אגרונום הכולל הנחיות מדויקות לבטיחות עצים במרחב העירוני, כולל מפרט טיפול בעצים.

19. כל הדרישות לעיל, מחייבות הן את משרד הבטחון, את חב' נתיבי ישראל והן את הרשות העירונית.

20. כל פעולת כריתה או העתקה, בין אם העץ לשימור או לכריתה, מחייבת אישור פקיד היערות.

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו תאום עם רת"א לקבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
2. תנאי למתן היתר לתחילת ביצוע עבודות להקמת מבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו העברת הודעה על כך לרת"א. ההודעה תכלול את מועד תחילת ביצוע העבודות ומועד צפוי לסיום העבודות. את ההודעה יש להעביר לרת"א בפקס מספר 03-9774546 ולתיבת דוא"ל: hagbalot@mot.gov.il
3. תנאי למתן היתר להקמת מתקן עזר לבניה שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני השטח הינו אישור רת"א בכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. בקשה להקמת עגורן יש להעביר לרת"א באמצעות העברת טופס מקוון באתר רת"א תחת תפריט "רישוי ובניה".
4. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו העברת תרשים עדות ("As Made") לרת"א הכולל תצהיר מודד על גובה המבנה הסופי ותצהיר של מהנדס חשמל על התקנתה ותקינותה של תאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה במידה ונדרשה ע"י רת"א
5. בתחום מגבלות הבניה, גובה המבנים לא יעלה על 148 מטר מעל פני הים.

6.12

הפקעות ו/או רישום

השטחיים המיועדים בתכנית זו לדרכים מאושרות/מוצעות, יופקעו בהתאם להוראות כל דין.



6.13	דרכים
	<p>הוראות בינוי למחלף גזר : שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 :</p> <p>מגיש התכנית יהיה רשאי לבצע את שלב א' של מחלף גזר, כפי שמופיע בנספח התנועה לתכנית זו, בשלב אחד או בשלבי ביצוע ויהיה רשאי לבצע הסדרי תנועה זמניים עד להשלמת כל שלב ושלב (תתאפשר פתיחת הכביש לתנועה ו/או חלקים ממנו בהסתמך על ביצוע תכנית זו או חלק ממנה).</p> <p>מימוש כלל התכנית :</p> <p>מימוש שלב ב' של מחלף גזר, כפי שמופיע בנספח התנועה של תכנית זו, ייעשה בהתאם לשלבויות ביצוע ותקצוב מתאים כפי שיוחלט על ידי חברת נתיבי ישראל, לפי שיקול דעתו ובאישור עם ו. מחוזית, על פי צרכי התחבורה המשתנים. אין ולא תהא זכות לחייב את חברת נתיבי ישראל לבצעה בחלקה או במלואה שלא בהתאם לאמור לעיל.</p> <p>מגבלות בנייה :</p> <p>מותר לחברת נתיבי ישראל לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין.</p> <p>1. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות ברצועת הדרך וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח</p> <p>2. עבודות עפר הנחוצות למעברים עיליים ותת קרקעיים</p> <p>3. הסדרת ניקוז הדרך והנחלים</p> <p>4. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות עפר הנחוצות לשם כך</p> <p>5. הקמת מחנות קבלן, דרכים זמניות, עירום זמני של חומרי גלם לקראת הובלתם לשטחי מילוי ו/או סילוק לאתר מאושר כחוק, וכל שימוש זמני אחר הנדרש לצרכי ביצוע התכנית, טיפול בפני הקרקע לשם איחסון קבוע של חומרי חפירה בהתאם ליעוד הקרקע</p>

6.14	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
	<p>תנאי למימוש שלב ב' של מחלף גזר יהא עריכת בה"ת שתבחן את כלל השימושים הקיימים והמתוכננים במרחב, והצגת חלופות לתכנון המפורט של המחלף לאישור הועדה המחוזית לאור המסקנות.</p>

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו ע"י מדינת ישראל- משרד התחבורה וירשמו על שם מדינת ישראל-משרד התחבורה.</p> <p>2. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. הקמת תשתיות ודרכים בגבולות התכנית. ב. הקמת בינוי חדש בהיקף בינוי כולל של עד 100,000 מ"ר.	ללא התניות
2	א. הקמת תשתיות ודרכים בגבולות התכנית. ב. 1. הבקשה להיתר בניה מעל 100,000 מ"ר	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הקמת בינוי חדש בהיקף של עד 300,000 מ"ר נוספים במגרש 101. ג. הקמת חניונים תת"ק בהיקף של עד 25,000 מ"ר נוספים במגרש 101. ד. הקמת תחנת רכבת בהיקף של עד 8,400 מ"ר נוספים. ה. הקמת מסוף תח"צ במגרש 240 בהיקף של 700 מ"ר נוספים.	תכלול בקשה להיתר למסוף תחבורה ציבורית במגרש 101. 2. היתר לכניסה נוספת להולכי רגל למחנה מכיוון מערב. 3. הסדרת דרך גישה נאותה להולכי רגל ושביל אופניים כולל תאורה, מתחנות הרכבת רמלה דרום ו/או לתחנה הקיימת ועד לשער המחנה. 4. הצגת אישור להקמת מבנה דרך המחבר את כביש מס' 44 עם כביש 1 בתכנית זו (מגרש 201), הכולל הפרדה מפלסית בחצית מסילת הברזל ומסוף תח"צ במגרש 240. 5. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המתחם אל מערכת הביוב האזורית ואל מט"ש איילון, כולל שדרוג תחנת שאיבה רמלוד וקו ביוב מתחנת רמלוד למט"ש איילון. ניתן יהיה להוציא היתר בנייה בשלב 2 בהתאם להתקדמות עבודות שדרוג תחנת השאיבה וקו הביוב, באישור משרד הבריאות.
3	בתחום המגרשים המיועדים לפינוי: א. הקמת עד 945 יח"ד. ב. הקמת מבני ציבור ומלונאות בהיקף של עד 42,000 מ"ר.	תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית מפורטת לשכונת מגורים ותעסוקה שתוכן בנפרד לאישור ועדה מחוזית ומשרד הבריאות.
4	מימוש מלוא זכויות התב"ע.	תנאי להיתר בנייה לשלב 4 יהיה הצגת בה"ת עדכנית.

7.2 מימוש התכנית

תכנית 415-0322115 - מתחם רחבעם

רשימת אתרים לשימור

מס' האתר	שם האתר	גוש	חלקה	מיספור האתר בסקר התעוד המקדים
1	מבנה אבן	4405	19	1
2	מגדל פיקוח	4405	19	2
3	מבנה אבן	4405	19	3
4	האנגר אבן	4405	19	4
5	מפקדה ראשית	4405	19	5
6	מבנה קשר	4405	19	6
7	גשר תשתיות	4405	19	15
8	מבנה אבן	4405	19	9
9	מבנה אבן	4405	19	10
10	מבנה לבנים	4405	11	12
11	מבנה לבנים	4405	11	13
12	עמדת הגנה	4405	19	16
13	גן המפקדה	4405	19	22
14	קבוצת עצים – גשר תשתיות	4405	19	28