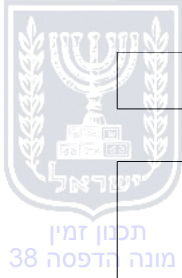


הוראות התכנית

תכנית מס' 599-0838011

תוכנית מתאר מקוה ישראל



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז תל אביב
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

להפקיד את התכנית

22/03/2023

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מקווה ישראל שהוקמה כבית ספר חקלאי בשנת 1870 על ידי קרל נטר, עברה תמורות ושינויים במהלך 150 שנות קיומה. החל מכפר נוער ובית ספר מוביל ללימודי חקלאות בארץ ועד לקריה חינוכית מפותחת אשר שמה לנגד עיניה חינוך חקלאי טכנולוגי המותאם בתכנון ואופיו למאה ה-21. החקלאות הייתה מאז ומתמיד חלק בלתי נפרד ממקווה ישראל והייתה הבסיס עליו נבנו תכנון של המקום. המשק החקלאי של מקווה ישראל הוא הגדול ביותר מבין כפרי הנוער בארץ וכולל לול מטילות, רפת מודרנית עם מכון חליבה חדשני, אורווה וחוות סוסים, חממה לימודית, כרם ויקב, מסלול לימודי נהיגה על טרקטור, מכוורת ושטחי מטעים וגידולי שדה. תלמידי מקווה ישראל הלומדים לבגרות הישראלית הם אלו המפעילים את המשק החקלאי במשך השנה. בנוסף, קיים במקווה ישראל גם גן בוטני פעיל, מהיחודיים בארץ, המשמש כחלק מענפי המשק.

התפתחותה של מקווה ישראל לוותה יד ביד עם ההתפתחות מודל ההתיישבות של ארץ ישראל. כך, חזונו המקורי של קרל נטר בשלהי המאה ה-19 נענה על ידי חברת כל ישראל חברים בהקמת בית הספר החקלאי. בהמשך, פיתוח בית הספר על ידי אליהו קראוזה בשנות השלושים 1930 למקווה ישראל נעשה על פי מודל ההתיישבות החקלאית של ארץ ישראל.

בשנת 1976 חוקק חוק בית הספר החקלאי מקווה ישראל המגן על מקווה כמוסד חינוכי חקלאי. לשון החוק קובעת כי בית הספר החקלאי מקווה ישראל, מייסודה של חברת "כל ישראל חברים" ביום י"ד באדר א' תר"ל, שהוא המוסד החינוכי החקלאי הראשון בארץ-ישראל, יוסיף לפעול כבית ספר חקלאי לקידום מטרותיו. החוק מצייין כי שינוי יעודי קרקע בשטח התכנית, יהיה כפוף לאישור שר החינוך, שר החקלאות ושר הפנים. ברבות השנים השתנה המקום בהתאם לצרכי הזמן ושינויים בהנחיות משרד החינוך. הושם דגש רב על עבודה מעשית בתחום החקלאות. מקווה ישראל פנתה לכלל האוכלוסייה כמוסד חינוך המעניק שרותי חינוך לכלל הארץ ולישובים העירוניים שבסביבתה.

תכנית זו היא הראשונה שנעשתה במקווה ישראל מזה עשרות שנים. התכנית החלה לקרום עור וגידים לפני למעלה מעשור עם הכנתה של תכנית האב למקווה ישראל. תכנית האב הוכנה תוך שיתוף ציבור נרחב ונפתחה בסדנת חזון בת שלושה ימים בה השתתפו מוסדות ממשלה, רשויות מקומיות הסובבות את מקווה ישראל, אישי ציבור הוגי דעות אמנים ואנשי רוח. תכנית האב קבעה את חזונו של בית הספר החקלאי המתחדש והניחה את היסודות להכנתה של תכנית מתאר זו.

תכנית זו מאפשרת גידול של קריית החינוך ושיתופי פעולה חדשים עם הרשויות הסמוכות וגופים מחקריים ואקדמיים לטובת חיזוק האלמנט החקלאי בחינוך, וגם פותחת את מקווה אל הציבור כחלק מהרקמה המטרופוליטית הקיימת של מרכז הארץ תוך שמירת עצמאותה כמוסד חינוכי ייחודי. עתה, עם ההכרה בארץ ובעולם, בצורך לייצר מזון באמצעים מתקדמים, תוך שימוש מצומצם בקרקע ובתשומות כמו מים, דשנים וכו' מקווה חייבת להתחדש לקראת העידן החדש בחקלאות המקומית והעולמית.

התכנית פרושה רק על חלק משטחי מקווה ישראל ומתרכזת בחלק שמדרום לכביש 1. התכנית קובעת עקרונות לפיתוח עתידי, נגישות הציבור, וקובעת הוראות והגבלות לרקמת שימושים עכשווית, תוך שמירה על אתרי הנוף והמורשת הייחודיים למקום.

התכנית מפרטת הוראות לשמירה על אופיה הפיזי של מקווה ישראל, ולפיתוח רגיש מבחינת הבינוי ומבחינה נופית. ככל הניתן יתוכנן המרחב בכל רחבי התכנית כאזור למיתון תנועה המשלבת תנועת כלי רכב פרטיים ואוטובוסים לצד תנועת הולכי רגל, רוכבי אופנים וכלי רכב חקלאים.

במקווה ישראל פועלים כיום שלושה בתי ספר ושתי פנימיות, בהם לומדים כ-1,800 תלמידים מכל רחבי הארץ, מתוכם 200 תלמידים אשר לומדים במסלול 'לימוד' בבית הספר הצרפתי במתכונת בגרות בהתאם לתכנית הלימודים הנהוגה בצרפת.

בעתיד, בהתאם לתכנית זו, מסלול הלימודים במקווה ישראל עתיד להתרחב עד לכ-5,000 תלמידים תוך שיתוף מכוני מחקר ושלוחות האקדמיות בנושאי חקלאות ולאפשר מסלולי לימוד עשירים ומגוונים בתחומי החקלאות וטכנולוגיה חקלאית לכלל אוכלוסיית הארץ. התכנית חלה על שטחים בתחום מרחב תכנון גלילי.

תכנית זו מתבססת, בין היתר, על מידע הנצבר מתיקי תיעוד קיימים. אלו זמינים לצפיה באתר מנהל התכנון בעמוד השטחים הגליליים של מחוז תל אביב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
תוכנית מתאר מקוה ישראל

מספר התכנית 599-0838011

1.2 שטח התכנית 2,649 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות 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 גלילית מחוז תל אביב

179638 קואורדינאטה X

659732 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב: רח' לוי אשכול וכביש 20

ממזרח: אזור וחולון

מדרום: רח' מקוה ישראל רח' יוסף סרלין והעיר חולון

מצפון: פארק דרום והעיר תל אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מקווה ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6012	מוסדר	חלק		1
6013	מוסדר	חלק		14
6014	מוסדר	חלק		2
6027	מוסדר	חלק	2-5, 12-13, 15-16, 21-25, 30-31, 38-40, 42-44, 47, 51, 55, 78-79, 81-93, 97	1, 8, 17-20, 26-28, 32-35, 37, 45-46, 49-50, 70, 80, 96
6035	מוסדר	חלק	49, 51-54	41-48, 50
6046	מוסדר	חלק	2-25, 29-40	26-28, 43-44, 49
6047	מוסדר	חלק		1

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
17/01/2011		2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד/ 10
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
08/12/1982			0		כפיפות	תמא/ 21
27/12/2005		1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
29/07/2018		10110	7894	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 33. הוראות תכנית תתל/ 33 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 33
23/05/2017		6144	7510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ א. הוראות תכנית תתל/ 71/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 71 / א
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
23/05/2005		2765	5399	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 3. הוראות תכנית תממ/ 5 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5 / 3
21/07/2016		8866	7307	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 599-0170134. הוראות תכנית 599-0170134 תחולנה	כפיפות	599-0170134

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		על תכנית זו. תכנית פארק אריאל שרון תב"ע צפונית.				
R/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	1180			26/03/1942
ביוב/ תגפ/ 2	כפיפות		6970	2955		21/01/2015
ביוב/ תגפ/ 4	כפיפות		6709	1910		05/12/2013
תגפ/ 520 /א/ 2	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית תגפ/ 520 /א/ 2.	5480	1210		12/01/2006
תגפ/ 520 /א/ 3	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית תגפ/ 520 /א/ 3.	6173	1495		16/12/2010
תגפ/ 601	כפיפות		5531	3323		10/05/2006
תגפ/ 520 /א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית תגפ/ 520 /א.	1939	2196		19/08/1973
תגפ/ 520 /א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית תגפ/ 520 /א/ 1.	4789	4955		29/07/1999

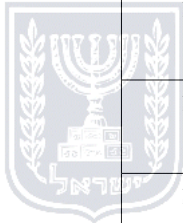


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צדיק אליקים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		צדיק אליקים			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית בינוי 1: 2500 מחייב לעניין עצים וקווי הבניין	13: 10 19/12/2022	צדיק אליקים	18/12/2022	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח שימור	08: 55 16/11/2022	משה שפירא	15/11/2022	1	1: 2500	מחייב	תיעוד ושימור
לא	סקר אתרי מורשת ונוף	12: 53 16/11/2022	משה שפירא	16/11/2022	121		מחייב	תיעוד/סקר שימור
לא	סקר עצים	09: 48 11/07/2022	יעל ברנד	07/06/2022	51		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים 1	11: 31 15/09/2022	יעל ברנד	24/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים 2	11: 33 15/09/2022	יעל ברנד	24/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	11: 20 15/09/2022	יאיר קורנברג	15/08/2022	9		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	12: 08 15/09/2022	יאיר קורנברג	28/08/2022	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	12: 09 15/09/2022	יאיר קורנברג	28/08/2022	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	12: 08 15/09/2022	יאיר קורנברג	28/08/2022	1	1: 5000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	16: 47 14/11/2022	יאיר קורנברג	14/11/2022	26		מנחה	ניהול מי נגר
לא	חוות דעת סביבתית - חלק א	10: 51 15/11/2022	אסף שגיא	09/11/2022	87		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת סביבתית - חלק ב	10: 52 15/11/2022	אסף שגיא	09/11/2022	179		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח קיימות	17: 15 05/07/2022	יקיר למדן	01/06/2022	19		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	פרוגרמה אחודה	11: 42 15/09/2022	צדיק אליקים	25/08/2022	8		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח גידור	10: 23 23/10/2022	ליאור לוינגר	23/08/2022	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף 1: 2500 \ 1: 5000	10: 24 23/10/2022	ליאור לוינגר	23/08/2022	3	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תחבורה	16: 50 14/11/2022	רמי ראובני	13/11/2022	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	16: 53 14/11/2022	רמי ראובני	13/11/2022	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות	16: 58 14/11/2022	צדיק אליקים	13/11/2022	1	1: 5000	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מאושר 1: 5000 1: 2500	09: 30 06/07/2021	אייל רבינוביץ	04/05/2021	4	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מוצע 2 לתוכנית חתום עי מודד	13: 48 05/07/2021	צדיק אליקים	15/06/2021	1	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
לא	תשריט מוצע לתוכנית חתום עי מודד	13: 45 05/07/2021	צדיק אליקים	15/06/2021	1	1: 2500	מחייב	תשריט התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מקוה ישראל (1)		מקוה ישראל	מקוה ישראל			03-5020602		kfar@mikveisrael.org.i 1

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מקוה ישראל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, מקוה ישראל		מקוה ישראל	מקוה ישראל		(1)	03-5020602		kfar@mikveisrael.org.il

(1) כתובת: מקוה ישראל.

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	צדיק אליקים	38373	אליקים אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-6206001	03-6206002	tzadik@eliakim-arch.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	יעל ברנד		יעל ברנד	מזכרת בתיה	שד רפאל סויסה	25 א			yaelbrand1@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.i 1

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ לבניה ירוקה	יועץ	יקיר למדן		AES מערכות מתקדמות לאנרגיה	טירת כרמל	אתגר	2	04-8573616		yakir@aes.co il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416		reuvenny@ya hoo.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15			office@kav- medida.co.il
יועץ סביבה ואקולוג	יועץ סביבתי	אסף שגיא		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		asaf@ethos- group.co.il
אדריכל/ יועץ שימור	יועץ	משה שפירא	115519	משה שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	54	02-6255520		shapiroarc@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מוגדר למבני חינוך	התחום המיועד למבני החינוך והציבור של מקוה ישראל ונמצא בין הגרעין ההסטורי ממזרח, מדרום הדרך בתא שטח 606 ו-707 הגובלת בשכונת המורים. ממערב הדרך לטיפול נופי המסומנת בתא שטח 505. מצפון דרך בתאי שטח 613 ו-709.
אתר לשימור א'	מבנה/מתקן מגרעין הבינוי ההסטורי ולכן בעל חשיבות שימורית המהווה אלמנט היסטורי חשוב בהתפתחותה של מקוה ישראל.
אתר לשימור ב'	מבנים ושטחים פתוחים בסמיכות אליהם המבטאים שלבים בהתפתחות ביה"ס, בעלי ערך כחלק ממתחם ו/או מבטאים שלבים בהתפתחות סגנונות ותקופות בניה.
גובה בנין	במבנים בעלי גג משופע גובה הבנין יחשב מגובה הכניסה הקובעת לגובה מזחלת הגג. במבנים בעלי גג שטוח, גובה המבנה יחשב מגובה הכניסה הקובעת לגובה הקצה העליון של מעקה הגג. בכל מקרה גובה קצה הגג לא יעלה על גובה קצה גג בית הכנסת, אלא אם צוין אחרת בתכנית.
גרעין הסטורי לשימור	מתחם המהווה את גרעינה ההסטורי של מקוה ישראל בתאי שטח 82-83 ובהתאם לסימונו בנספח השימור.
הגן הבוטני	גן המכיל סוגי צמחיה שונים ביניהם סוגים נדירים ומסומן בתשריט בתא שטח 87.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב. בשטח גלילי הועדה משמשת גם כועדה מקומית.
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
חוק מקוה ישראל	חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, התשל"ו 1976.
חורשה לשימור	מקבץ עצים בוגרים, כמסומן בנספח הבינוי והוא בעל ערכים בוטניים והסטוריים המהווים חלק מורשת המקום.
מובל ניקוז נחל איילון לים	תואי חלופה אפשרית הנמצא בהליכי תכנון בתוכנית אחרת, לפתרון ניקוז נחל איילון העובר במערכת תת קרקעית משטחי פארק אריאל שרון ועד לים, ועובר בתת קרקע בשטחי מקוה ישראל.
מתחם צפוני מקוה ישראל	המתחם הקיים בין כביש 44, גבולות השיפוט של חולון, אזור, תל אביב וכביש מס' 1.
פשט הצפה	כהגדרתו בתכנית הניקוז ניקוז/ תגפ/ 13/1, אשר במקרה של שטפון יכול להכיל את כמות המים החזויה או כפי שמסומן בתכנית זו. השטח מסומן בסימון פשט הצפה
שדרת עצים לשימור	שדרת עצים כמסומן בנספח הבינוי המהווה חלק משלד צירי המתחם בעלת חשיבות נופית או הסטורית.
שכונת המורים	שכונת מגורי הסגל הנמצאת בתאי שטח מ-2 ועד 25, 28 וכן 228-231 בחלקה הדרומי של התכנית.
שצ"פ לשימור	מכלול נופי ו/או חקלאי מוגדר, כמסומן בתשריט, בעל חשיבות שימורית המהווה אלמנט היסטורי חשוב בהתפתחותה של מקוה ישראל.
שצ"פ משולב חקלאות וניהול נגר	מכלול נופי ו/או חקלאי מוגדר, כמסומן בתשריט, בעל חשיבות שימורית המהווה אלמנט היסטורי חשוב בהתפתחותה של מקוה ישראל.

מונח	הגדרת מונח
תיק תיעוד	מסמך תיעוד מלווה תכנון, בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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

שמירה על יעודו ותפקודו של שטח בית הספר החקלאי מקווה ישראל, תוך תוספת בינוי להמשך צמיחתו כמרכז חינוכי חקלאי מוביל, שימור הליבה ההסטורית והסדרת גישה לציבור אליה ודרכה אל נתיבים שונים במרחב המטרופוליני, והכל בהתאם לחוק מקווה ישראל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית הינה תכנית מפורטת ברובה, ומתארת בעבור כ- 95 דונם מתוכה.

2. התכנית מציעה תוספת זכויות כדלקמן:

א. התכנית מרחיבה את שטחי הבניה למוסדות חינוך בשטח של כ- 80,000 מ"ר וקובעת כ- 93,400 מ"ר נוספים

בעבור מבני מעבדות ומחקר חקלאי שיהיו בזיקה ישירה לפעילות בית הספר.

ב. לשטח מבני המשק ומשק עזר יתווספו כ- 5,600 מ"ר

ג. השטח המתארי להתפתחות העתידית של בית הספר, בשטח של כ- 95 דונם, כולל סל זכויות מתארי של כ- 34,500 מ"ר.

ד. הלב ההיסטורי של מקווה ישראל נקבע לשימור, עם זיקת הנאה לציבור, ובו תוספת של כ- 3,050 מ"ר כתוספות למבנים לשימור.

ה. 500 מ"ר לטובת שימור נופי ולינת שטח בשטח ביעוד מבני משק.

3. קביעת הנחיות והוראות לשימור מבנים ושימור מרקמי ונופי בכל שטח התכנית, וכן מתן הוראות לשיקומם ופיתוחם.

4. קביעת הוראות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ובכלל זה קביעת מספר קומות, קווי בניין.

5. קביעת הוראות לעניין מתקני תשתית עירוניים במגרשים ביעוד ציבורי.

6. קביעת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים ובניה בסביבתם.

7. קביעת הוראות למעבר הציבור בשטח מקווה ישראל.

8. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	90 - 93
מבני משק	94 - 96
מבנים ומוסדות ציבור	2 - 28, 51, 69, 71, 74, 82, 83, 228 - 231, 401, 402
שטחים פתוחים	29, 30, 38, 39, 84 - 87, 301, 302
קרקע חקלאית	101 - 104, 110 - 113
שטח ציבורי פתוח	303 - 312
דרך מאושרת	31 - 37, 601, 602, 604 - 607, 613, 614, 627, 628
דרך מוצעת	603, 701, 702, 707 - 722
דרך ו/או טיפול נופי	500 - 506, 616
שביל	801
חניון	42
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	43, 44
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201, 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	602, 614
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	73, 82, 83
אתר/מתחם לשימור	משק עזר	90
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	602
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	94, 96
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2 - 28, 51, 69, 71, 74, 82, 83, 228 - 231, 401, 402
בלוק מבנה לשימור	משק עזר	90
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	101, 104, 110, 113
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	84, 86, 87
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	500 - 503, 505, 506
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	604, 613
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	701, 709, 722
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	43, 44
גבול מגבלות בניה	מבני משק	95, 96
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	71, 72, 74
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	101 - 104, 110 - 112
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	86, 87, 301
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201, 202
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	500
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	701, 721
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	401, 72
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	112 - 110, 102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	505
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401, 71
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202
הנחיות מיוחדות ב	דרך ו/או טיפול נופי	506, 503, 501
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	604
הנחיות מיוחדות ב	מבני משק	96
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	74
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	104, 103
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	616, 504 - 501
זיקת הנאה	דרך מאושרת	614, 613, 607, 606, 604, 602, 601
זיקת הנאה	דרך מוצעת	721, 709 - 707, 701, 603
זיקת הנאה	חניון	42
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401, 83, 82, 73, 71, 59, 58
זיקת הנאה	משק עזר	92 - 90
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	113, 104 - 101
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	311, 309
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	301, 87, 86
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	606, 602, 36, 34 - 31
מבנה להריסה	דרך מוצעת	716, 712, 707
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	, 69, 58, 53, 23, 19, 16 - 14, 8, 6
מבנה להריסה	מבני משק עזר	231 - 229
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	91
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	111
מבנה להריסה	שביל	801
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	308
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	302, 87, 39, 30
מבנה לשימור	דרך מאושרת	606, 602, 33, 32
מבנה לשימור	דרך מוצעת	712
מבנה לשימור	מבני משק	96, 94
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	231 - 228, 83, 82, 74, 65, 28 - 2
מבנה לשימור	משק עזר	90
מבנה לשימור	קרקע חקלאית	113, 104
מבנה לשימור	שטחים פתוחים	87, 86, 84
פשט הצפה	דרך ו/או טיפול נופי	500
פשט הצפה	קרקע חקלאית	111, 110
קו ביוב	קרקע חקלאית	110
קו ביוב מאסף	דרך ו/או טיפול נופי	500

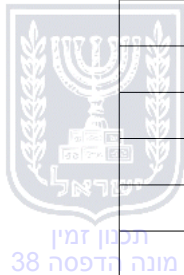
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	721, 701
קו ביוב מאסף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	44
קו ביוב מאסף	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	111, 110, 102
קו ביוב מאסף	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	500
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	112, 110
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	506, 505, 503
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	606 - 604
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	722, 721, 701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	96 - 94
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 74, 71
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	86
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	202, 201
שימור נופי	דרך ו/או טיפול נופי	504
שימור נופי	דרך מאושרת	614, 606, 604, 602
שימור נופי	מבני משק	96, 94
שימור נופי	משק עזר	93, 92
שימור נופי	שטחים פתוחים	87 - 84

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית ספר חקלאי מקוה ישראל	984,506	37.18
דרך מאושרת	22,429	0.85
דרך מוצעת	36,895	1.39
מבני משק	97,846	3.70
מבני ציבור	52,577	1.99
מגורים א' - קומה 1	29,325	1.11
מגורים א' לפי תגפ 520 א 2	709	0.03
מגורים ב' - 2 קומות	68,834	2.60
ספורט ונופש	4,630	0.18
קרקע חקלאית	1,146,999	43.32
שביל	2,726	0.10
שטח ציבורי פתוח	156,109	5.90
שמורת נוף	32,049	1.21
תעשייה קלה ומלאכה	12,067	0.46
סה"כ	2,647,701	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.01	26,656.78	דרך ו/או טיפול נופי
1.94	51,431.43	דרך מאושרת
0.55	14,626.69	דרך מוצעת
0.16	4,246.93	חניון
0.10	2,663.53	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.30	113,794.48	מבני משק
8.37	221,644.86	מבנים ומוסדות ציבור
2.99	79,243.95	משק עזר
69.38	1,836,913.77	קרקע חקלאית
0.01	328.84	שביל
1.33	35,207.92	שטח ציבורי פתוח
6.35	168,173.09	שטחים פתוחים
3.50	92,765.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,647,697.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתחום תאי שטח 82, 83: חדרי לימוד, ספריות, חדרי ומכוני מחקר, מעבדות, חדרי תצוגה, משרדים, אזורי התכנסות, אולמות התכנסות ותערוכות, בתי כנסת, מבנים חקלאיים ו/או מבנים לייצור חקלאי כדוגמת יקב, גת שמנים, גיבון גבינות, ואחרים, כל השימושים רק ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית הספר.</p> <p>2. בתחום תא שטח 71 או בתא שטח 72 (זה מביניהם שימושי) יותרו שימושים לצרכי מחקר ופיתוח כולל הפונקציות הנלוות להם כגון: ספריות, חדרי מחקר, מעבדות, אולמות כינוסים ותערוכות, משרדים לשרות הנ"ל בלבד, מזנונים ובתי קפה נלווים. בתאי שטח אלה בקומת המרתף תותר הקמת חדרי מחקר, מעבדות, אולמות כינוסים, חניות, מחסנים, חדרי מכוניות, וכן גידול חקלאות המתאימה לשטחים תת קרקעיים כגון גידול פטריות. בנוסף שטחי תמך לשרות הנ"ל. כל השימושים רק ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית הספר.</p> <p>3. בתא שטח 74 תותר הקמת בריכות שחיה, וכן חדר מכוניות, מזנון, חדרי הלבשה וכן מתקני ספורט ונופש נלווים.</p> <p>4. בתחום תאי שטח 58-51, 69-60 בתי ספר ומוסדות לימוד לרבות השימושים הנלווים להם כגון: ספריות, חדרי מחקר, מעבדות, אולמות כינוסים ותערוכות, פנימיות, מגורי סגל, מזנונים, מתקני ספורט ואולמות ספורט וכל פונקציה שתאפשר ע"י משרד החינוך. כל השימושים רק ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית הספר.</p> <p>5. בתאי שטח 401, 402: גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, משחקי רחוב, הצללה, מתקנים טכניים וחדרי טרנספורמציה, פיר ביוב קיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תאי שטח 82-83 מהווים את המרכז ההיסטורי של מקווה ישראל, ומוגדרים כיגרעין היסטורי לשימור.</p> <p>א. על תאי שטח אלה יחולו הוראות נספח השימור.</p> <p>ב. לא תותר בניית מבנים חדשים בתחום תאי שטח אלה.</p> <p>ג. יותרו חיזוקים ו/או שיפוץ של מבנים קיימים לפי הוראות נספח השימור.</p> <p>ד. בתאי שטח אלה יתאפשר מעבר לציבור על פי הוראות בפרק 6.</p> <p>ה. כל גידור בתאי שטח אלה יאפשר מעבר לשדרת הושינגטוניות הצפונית, לכיוון פארק אריאל שרון ושדרת הדקלים המזרחית הגובלת בגן הבוטני, לכיוון חולון.</p> <p>ו. כל העצים בתחום זה הינם עצים לשימור.</p> <p>ז. לא תותר תוספת קומות החורגות מחוץ למעטפת הקיימת של המבנים לשימור.</p> <p>ח. יותרו שימושים מסחריים נלווים בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר במצטבר ובתנאי שלא יעלה על 150 מ"ר במבנה בודד אחד, ובהתאם לחוק מקווה ישראל בלבד.</p> <p>2. תאי שטח 71 ו-72 הינם שטחים חליפיים זה לזה ובכל מקרה ימומש רק אחד מהם במסגרת תוכנית מפורטת זו. תא השטח שלא ימומש יחשב כמתארי ביעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' ויחולו עליו הנחיות תאי שטח 201 ו-202, וזכויות הבניה בו ינתנו מתוך מכסת זכויות הבניה של תאי שטח 201-202 בתוכנית זו.</p> <p>מימוש תא שטח 71 או חלקו ככל שעד למועד אישור תכנית זו לא תבחר חלופה למובל ניקוז נחל</p>

- א. יילון לים ולא יובהר כי תא שטח 71 או חלקו איננו נדרש למטרה זו, יותר מימוש הזכויות, באותם תנאים, בתא שטח 72.
- על תא שטח 71 / 72 יחולו ההוראות הבאות:
- א. תותר הקמת עד שלושה מבנים בתחום תא שטח זה.
 - ב. גובה המבנים לא יעלה על 18 מטר מגובה הכניסה הקובעת ועד למפלס הגג, לא כולל חדרי מדרגות ומעליות לגג המבנה.
 - ג. תותר הקמת קומת מרתף אחת לשטח שרות בתכסית שלא תעלה על 85% משטחו של תא השטח. יובהר כי בכל מקרה יש להשאיר 15% שטח פנוי משטח המגרש לחלחול מי נגר.
 - ד. יותרו עד 15% בניה משטח המגרש (שירות + עיקרי) עבור שימושים מסחריים נלווים.
 - ה. לא תותר חנייה עילית מלבד חניה עבור רכב חירום תפעול ושירות.
3. בתאי שטח 51-57, 67-69:
- א. תותר הקמת קומת מרתף אחת לשטחי שרות בתכסית שלא תעלה על 85% משטחו של תא השטח ללא אפשרות לניוד שטחים אל מעל הקרקע. יובהר כי בכל מקרה יש להשאיר 15% שטח פנוי משטח המגרש לחלחול מי נגר.
 - ב. מוסדות החינוך והפיתוח הנופי יהיו בעיצוב בהתאם לאופי הבינוי קיים במקווה ישראל, ולשיקול מהנדס הועדה המקומית. חזיתות המבנים יבנו מחומרי גמר טיפוסיים למקווה ישראל כדוגמת אבן כורכר, טיח, ועץ. לא יותר שימוש בחומרים סינטטיים ו/או חיפוי מתכת ופלסטיק לסוגיהם. גגות משופעים יבנו כגגות רעפים על פי הקיים במקום ו/או בחיפוי פח אבץ ו/או פח נחושת בלבד.
 - ג. מפתחי פתחים, חלונות ומעברים יהיו על פי המפתחים הטיפוסיים, מבחינת גובה, רוחב וחותך האופייניים במקווה ישראל.
 - ד. אופי הבניה למבנים בתאי שטח 67 ו-68 יהיה תואם לאופי המבנים לשימור.
 - ה. בתאי שטח 51, 54-57, לא יותר גידור בין תאי שטח ותישמר נגישות מירבית לכלל תאי השטח האמורים.
4. בתאי שטח 58, 60-66: ככל שיבנו בניינים במקום הבניינים הקיימים יחלו עליהם הוראות לפי סעיף 3 לעיל
5. בתאי שטח 401, 402:
- א. השטח יהיה בפיתוח אינטנסיבי.
 - ב. תיאסר התקנת מזרקות מתזים. תותר התקנת מזרקות מים מפכפכים בלבד.
 - ג. בתחום תא שטח 401 לכיוון לוי אשכול, תותר הצבת כסאות שולחנות אל מול בתי קפה ו/או בתי אוכל מחוץ לתא השטח עד טווח של 6 מטר מול בית העסק בלבד. ד. הצללת תאי שטח 401 ו-402 תעשה באמצעות עצים בלבד. תיאסר הקמת מצללות ופרגולות מכל סוג שהוא, לרבות הצללות זמניות ו/או מתפרקות.
 - ה. תנאי להליך רישוי למבנים בתא שטח 71 יהיה הגשת תכנית פיתוח לתא שטח 401.
 - ו. תנאי להליך רישוי בתא שטח 401 יהיה הבטחת נגישות לתפעול פיר כניסה לתשתיות תת קרקעיות של ביוב, ולרבות דרך גישה לרכב אל הפיר מכיוון תא שטח 71.
 - ז. שילוב גינות בתא שטח 402 יתוכנן בהתייעצות עם מהנדס העיר חולון ויהווה חלק מהחיבור העירוני בין שטחי מקווה ישראל לשטחים הגובלים בתחום חולון.
 - ח. מתקנים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה יהיו כחלק ממבנה בלבד או בתת הקרקע.
 - ט. כל השימושים יותרו רק ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית הספר.
 6. תותר התקנת פאנליים סולריים על כל המבנים שאינם מבנים לשימור.
 7. יותר שימוש בחדר האוכל והמטבח הקיים בתא שטח 73 עד להקמתו של חדר האוכל החדש



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתא שטח 57. לאחר הקמתו של חדר האוכל החדש ישמש מבנה חדר האוכל הקיים בתא שטח 73 כאולם כינוסים, בהתאם לשימושים המותרים על פי חוק מקווה התשלי"ו 1976.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות למגורי סגל לעובדי בתי ספר :</p> <p>1. שטחי המגורים יותרו לצוות כפר הנוער של מקווה ישראל בלבד, ורק ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית הספר.</p> <p>2. יאסר כל שימוש שאינו למגורי סגל.</p> <p>3. דרגת השימור של מבני המגורים תהיה בהתאם למצויין בנספח השימור ויחולו עליהם ההוראות לשימור על פי פרק 6.</p> <p>4. הריסת מבנים וחלקי מבנים תותר בהתאם להנחיות נספח השימור לתכנית זו.</p> <p>5. כל שינוי ו/או תוספת בניה לבניין קיים תהיה בהתאם להוראות השימור שבתכנית זו, ולשיקול דעת מהנדס הועדה.</p> <p>6. לא יותר פיצול היחידות הקיימות.</p> <p>הנחיות מיוחדות לתאי שטח 51-57 :</p> <p>כחלק מפיתוח השטחים הצמודים למבני החינוך ועל מנת להתוות כבר במהלך הבניה את השלד הירוק שסביב מבני החינוך, תנאי להיתר בניה לכל מבנה חינוך חדש, יהיה פיתוח השטח הפתוח הצמוד לו לפי הפירוט הבא :</p> <p>תא שטח 303 יפותח עם הבניה בתא שטח 54</p> <p>תא שטח 304 יפותח עם הבניה בתא שטח 55</p> <p>תא שטח 305 יפותח עם הבניה בתא שטח 57</p> <p>תא שטח 306 יפותח עם הבניה בתא שטח 52</p> <p>תא שטח 307 יפותח עם הבניה בתא שטח 56</p> <p>תא שטח 308 יפותח עם הבניה בתא שטח 53</p> <p>תא שטח 312 יפותח עם הבניה בתא שטח 51</p>
4.2	<p>מבני משק</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימוש עיקרי :</p> <p>מבנים ומתקנים חקלאיים :</p> <p>מבנים לגידול צמחי (כגון : חממה, בית צמיחה ומשתלה), מבנה או סככה לגידול בעלי חיים בעלי כנף ודגים (כגון : רפת, מפטמה, דיר, לול/מדגרה, אורוות סוסים, כלבייה, גידול ציפורי ודגי נוי מדגה מתועש, מכון רדיה, מבנה לחקלאות מתמחה (כגון : מכוני רבייה לדגים, חוות קנאביס, גידול אצות, גידול פטריות, מתקני חדשנות חקלאית).</p> <p>מבני שרות חקלאיים :</p> <p>מבנה לטיפול בתוצרת חקלאית ראשונית מיון אריזה, אחסון חקלאי, קירור והבחלה. מבנה או סככה לאחסון ציוד, כלים, מיכון חקלאי, ממגורות ותשומות חקלאיות, חומרי הדברה ודישון וכל שימוש דומה.</p> <p>שימושים נילווים לחקלאות :</p>



4.2

מבני משק

מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית, מבנה ומתקנים מייצור ראשוני (כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה). מבנים ומתקנים הדרושים לפעילות מבקרים במשק חקלאי לרבות מרכז מבקרים, חדר הפעלה, חנות לממכר תוצרת מקומית, שירותים. רכיבה טיפולית, שיעורי רכיבה וכד' מבנים לשירות המשק:

מבנים ומתקנים לשירות המשק: נגריה, מסגריה, מוסך וכו'

מבנים לשירותים נילווים: חווה חקלאית טיפולית.

מתקני אנרגיה:

מתקני ייצור חשמל לרבות פאנלים סולריים ואנרגיה מתחדשת, על גגות מבנים בלבד, מתקנים מונחה הדפסה 38 תכנון זמין

משולבי חקלאות.

כל השימושים רק ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר כמתואר בחוק מקווה ישראל והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית הספר.

שימושים נלווים תומכים המשרתים את הפונקציות הנ"ל ו/או את בתי הספר וחינוך משלים כגון משרדים המשרתים את השימושים העיקריים.

בתא שטח 95 תותר בניה לטובת שימור נופי ולינת שטח בכפוף לזכויות בטבלה 5.

במבנים לשימור יותרו שימושים בהתאם לשימושים בסעיף 4.1.1 ס"ק 1 ובהתאם לפירוט בסעיף 6.11 ס"ק 5.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- בתחום ייעוד זה תותר הרחבת מבנים קיימים, בניית מבנים חדשים, וכן הרחבת הנובעת משינוי שימוש במבנה קיים, כל עוד הוא אינו חורג מרשימת השימושים המותרים לעיל, ובהתאם לנספח הבינוי. שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5.
- א. כל עבודת בניה, שיפוץ או שחזור במבנים לשימור תיעשה בהתאם להנחיות השימור שבפרק 6. תכנון זמין מונה הדפסה 38
- ב. תנאי לפיתוח הדופן הדרומית של מקווה ישראל המלווה את רחוב יוסף סרלין יהיה לאחר קבלת התייחסות של עיריית חולון. כמו כן תוצג התייחסות לממשקים עם אזורי הייעוד הסמוכים האחרים במקווה ישראל.
- לא תותר התקנת פאנלים סולריים על המבנים לשימור.
- א. תנאי להליך רישוי לאחסנת חומרי הדברה ו/או שימוש בדלקים באזורים המוגדרים ברגישות בינונית להחדרת מים ע"פי תמ"א 1, הגשת חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות ליישום אמצעי ההגנה המתוארים בנספח הגנה על מי תהום לתכנית זו.
- ב. לא תותר אחסנת חומרי הדברה ו/או שימוש בדלקים באזורים המוגדרים ברגישות גבוהה להחדרת מים ע"פי תמ"א 1
- תנאי להליך רישוי למתחמי הטיפול בבקר ובבע"ח יהיה עמידה בהנחיות סביבתיות לתכנון והפעלה של מפטמות ובקר של המשרד להגנת הסביבה.

4.3

משק עזר

4.3.1

שימושים

- כל השימושים המותרים ביעוד מבני משק למעט השימושים הבאים:
- א. מבנה או סככה לגידול בעלי חיים בעלי כנף ודגים (כגון: רפת, מפטמה, דיר, לול/מדגרה, אורות סוסים, כלבייה, גידול ציפורי ודגי נוי, מכוני רבייה לדגים).

4.3	משק עזר
	<p>ב. רכיבה טיפולית, שיעורי רכיבה וכד'.</p> <p>2. משרדים, שטחי עזר להפעלת בתי הספר, מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים, סדנאות לימוד, חניה, תצוגת כלים חקלאיים, שימושים אלו יותרו רק ככל והם בכדי לקדם את מטרותיו של בית הספר.</p> <p>3. תשתיות, תעלות ניקוז פתוחות.</p> <p>4. במבנים לשימור יותרו שימושים בהתאם לשימושים בסעיף 4.1.1 ס"ק 1 ובהתאם לפירוט בסעיף 6.11 ס"ק 5.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. תכנון המבנה יהיה בהתייחס לגרעין ההיסטורי לשימור מבחינת מעברים, דרכי גישה, חומרים וכו'.</p> <p>2. תותר התקנת פאנלים סולריים על מבנים שאינם מבנים לשימור.</p> <p>3. בבניינים חדשים:</p> <p>א. מספר הקומות בבניין לא יעלה על 3 קומות.</p> <p>ב. תכסית מירבית לא תעלה על 1,500 מ"ר לבניין.</p> <p>ג. גובה הבניין לא יעלה על 14 מטר מעל גובה הכניסה הקובעת לבניין ועד לנקודה הגבוהה ביותר בבניין.</p> <p>ד. חומרי גמר לקירות מבנים יהיו חומרים טבעיים בלבד כגון טיח, אבן ועץ, לא יותר שימוש בחומרים סינטטיים ו/או חיפויי מתכת ו/או פלסטיק לכל סוגיהם. אופי המבנים יותאם למבנים לשימור, ככל שקיימים בסביבתם.</p> <p>4. בבניינים קיימים:</p> <p>א. בבניינים שנקבעו לשימור יחולו הוראות השימור כאמור בפרק 6.</p> <p>ב. בבניינים שאינם לשימור תותר תוספת קומה אחת בלבד לקיים.</p> <p>ג. תוספת לבניין ו/או שיפוץ הבניין יעשה באותם חומרי גמר הקיימים בבניין הקיים, תוך שמירה על התאמת התוספת לאופי הבינוי הקיים מבחינת מידות הפתחים וצורתם, וכן סוג הגג.</p> <p>5. תנאי להליך רישוי בתאי שטח 90-93 יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית אשר תקבע את אופן חלוקת שטחי הבניה המותרים בתחום תאי שטח אלה. על אף האמור בסעיף 3 לפרק זה, שטח כל מבנה חדש לא יעלה על 2,000 מ"ר למבנה, ותכסית המבנה לא תעלה על 1,500 מ"ר למבנה.</p> <p>6. אופי הבניה למבנים בתאי שטח 90 ו-91 יהיה תואם לאופי המבנים לשימור.</p> <p>7. אחסנת חומרי הדברה ו/או שימוש בדלקים באזורים המוגדרים ברגישות בינונית להחדרת מי ע"פי תמ"א 1, יותרו בכפוף ליישום אמצעי ההגנה המתוארים בנספח הגנה על מי תהום לתכנית זו.</p>
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>בתי ספר ומוסדות לימוד, כולל השימושים הנלווים להם, כגון: ספריות, חדרי מחקר, מעבדות, אולמות כינוסים ותערוכות, פנימיות, מזנונים לשירות הנ"ל, מתקנים ואולמות ספורט, חניה, מגורי סגל לעובדי כפר הנוער.</p> <p>כל השימושים ככל שנועדו לקדם את מטרותיו של בית הספר והם מהווים חלק בלתי נפרד מבית</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
	הספר.
	4.4.2 הוראות
<p data-bbox="1114 230 1273 264">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="1050 275 1273 309">תאי שטח 201, 202</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה קביעת חלוקה לתאי שטח ביעודי קרקע ומכוחה יהיה ניתן להנפיק היתרי בניה. 2. חלוקת תאי השטח תהייה לייעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים בלבד. 3. החלוקה לתאי השטח וייעודם תעשה באופן בו השטחים המיועדים לשטחים פתוחים יהיו בזיקה ו/או יצטרפו לשטח הפתוח שבתא שטח 301. 4. על המבנים למוסדות ציבור לחינוך יחולו ההוראות שבפרק 4.1 לעיל. 5. על השטחים הפתוחים 201 יחולו ההוראות לשטחים פתוחים 4.5. 6. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכנת מסמך סביבתי לבחינת נושא איכות אוויר ואקוסטיקה. 7. התכנית המפורטת תקבע תנאים אשר יבטיחו את ביצוע שבילי האופניים. 8. תכסית הבניה לא תעלה על 30% משטח תאי השטח. 9. התכנית המפורטת בתא שטח 202 תכיל הוראות מיוחדות בדבר בינוי ו/או שטחים פתוחים לאורך רח' לוי אשכול. 10. זכויות הבניה בתאי שטח אלה יהיו על פי האמור בטבלה 5, והן יחולקו בעת הכנת התכנית המפורטת בין תאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. 11. תא שטח 71 או 72 ראו סעיף 4.1 א' ס"ק 2. 12. תכנית מפורטת תקבע כי תנאי להיתר בניה בתאי שטח 201 ו-202 יהיה אישור היתרי בניה לפי זכויות הבניה המפורטות בתכנית זו ליעוד מבנים ומוסדות ציבור. 	א
	4.5 שטחים פתוחים
	4.5.1 שימושים
<p>שטחי גינון, נטיעות, מעברים ושבילים, תשתיות ומתקנים קיימים בלבד, אזורים לקליטת פשט הצפה.</p> <p>במבנים לשימור יותרו שימושים בהתאם לשימושים בסעיף 4.1.1 ס"ק 1 ובהתאם לפירוט בסעיף 6.11 ס"ק 5.</p>	
	4.5.2 הוראות
<p data-bbox="1098 1709 1273 1742">הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאי שטח 84-87 מוגדרים כשטחים פתוחים לשימור 2. תאי שטח 29, 30, 38, 39 הינם שטח פתוח בשולי הדרך הגובלת בשכונת המורים <ol style="list-style-type: none"> א. יאסר גידור מכל סוג החוצה או מחלק את תאי שטח אלה. ב. פיתוח תאי שטח אלה יעשה כחלק מהמרחב הציבורי הגובל מצפון. 3. תאי שטח 301-302 הינו השטח הפתוח שבמרכז האזור המוגדר למבני חינוך. <ol style="list-style-type: none"> א. יותר פיתוח שטח בעבודות עפר לגינון, טיפול בפני הקרקע ויצירת שיפועים, מתלולים ושקעים עד לגובה שאינו עולה על 1.5 מטר מפני הקרקע הקיימים. ב. תנאי למתן היתרי בניה לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית פיתוח מפורטת התכנית תכלול לכל 	א





שטחים פתוחים	4.5
<p>הפחות: תוואי קרקע וגבהים, נטיעות ושתילות, מערכת ניקוז נגר עילי, מערכת השקיה, טריבונוט ישיבה עד היקף של 1,500 מקומות ישיבה, מתקני הצללה מקומיים ששטח כל אחד מהם אינו עולה על 40 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר.</p> <p>ג. בתא שטח 301 לא יותר גידור. תנאי להיתר בניה בתא שטח זה יהיה אישור דרכי גישה לרכב חרום, בעבור המגרשים המיועדים לפיתוח שבסמיכות לו.</p> <p>4. לא יותרו מתקנים ותשתיות בשטחים הפתוחים, אלא מתקנים קיימים בלבד.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>שטחי גינון, נטיעות, מעברים ושבילים, תשתיות ומתקנים קיימים בלבד, וכן מגרשי ספורט.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>1) בתאי שטח 303-308, 312 בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב (7).</p> <p>2) מגרשי ספורט בשטח הפתוח יקורו ביריעות או בפאנלים סולריים בלבד. קירוי המגרשים יורחק 2 מ' לפחות ממבנים קיימים.</p>	
קרקע חקלאית	4.7
שימושים	4.7.1
<p>גידולים חקלאיים, אזורים לקליטת פשט הצפה, סככות, תשתיות, שבילי אופנים, מעבר רכב חקלאי, טיפול בפסולת.</p> <p>במבנים לשימור יותרו שימושים בהתאם לשימושים בסעיף 4.1.1 ס"ק 1 ובהתאם לפירוט בסעיף 6.11 ס"ק 5.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>א</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. בכל תאי השטח ביעוד זה יותרו גידולים חקלאיים מכל סוג.</p> <p>2. בתאי שטח 103 - 104 המסומנים בסימון הנחיות מיוחדת ב':</p> <p>א. תותר הקמת מבנים לבתי צמיחה (חממות, מנהרות, בתי רשת) וניסויים חקלאיים בשילוב מתקנים בהיקף שלא יעלה על 20,000 מ"ר</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים אגרווולטאים בהתאם להיתרים שיהיו נהוגים ערב הגשת הבקשה להקמתם.</p> <p>ג. יותר טיפול באשפה בתחום הנחיות מיוחדת ב'.</p> <p>ד. בתא שטח 104 לא תותר התקנת מנהרות ובתי רשת במרחק הקטן מ 50 מטר מגבול מקווה ישראל (דופן מקווה ישראל עם העיר חולון).</p> <p>3. בתאי שטח 110-112:</p> <p>א. בשטח המסומן בסימון פשט הצפה יותר שימוש בקרקע לצרכי פשט הצפה על פי תכנית ניקוז/תגפ/ 1/13 - תכנית ריסון גיאיות נחל איילון בפארק אריאל שרון, וכן בנספחי העיצוב האדריכליים של תכנית 599-0170134 פארק אריאל שרון תב"ע צפונית.</p> <p>ב. לכל שטחי החקלאות שבתאי השטח יובטחו דרכי גישה לרכב חקלאי לכל סוגיו, תותר הקמת תאורה בדרכים אלו וזאת תכוון כלפי הדרך בלבד, דרכים אלו לא יוארו במשך הלילה לאחר סיום</p>	

<p>4.7</p>	<p>קרקע חקלאית</p> <p>פעילות החינוכית חקלאית.</p> <p>ג. שיפועי הקרקע יבוצעו באופן שלא יסכל את עיבוד הקרקע כקרקע חקלאית ע"י מקווה ישראל.</p> <p>4. תא שטח 101 מהווה שטח ייעוד חקלאי ואזור פשט רדוד בימי החורף ומשמש כאזור נקז טבעי למרכז מקוה ישראל. לא תותר הקמת מבנים בתא שטח זה</p> <p>א. באזור זה יותרו גידולים חקלאיים לסוגיהם ו/או צמחי נוי.</p> <p>ב. לא יותר כל שינוי של פני הקרקע ובכלל זה חפירה ו/או מילוי אשר יש בו כדי לשנות את תפקודו של תא שטח זה כפשט הצפה רדוד ונקז טבעי למרכז מקוה ישראל.</p> <p>ג. תיאסר הצבת כל מתקנים כולל מתקני נוי ו/או ריהוט חוץ ו/או מבנים חקלאיים, פרט למתקנים המאושרים בתכנית הניקוז תגפ/ 13 /1 ומסמכי עיצוב נופיים אדריכליים של תכנית 599-0170134 פארק אריאל שרון- תב"ע צפונית.</p> <p>ד. תא שטח זה ישמש כרצף של השטח הפתוח בתא שטח 301.</p> <p>ה. תותר הקמת גדר בגובה שאינו עולה על 60 ס"מ לצורך הגדרת שטח פשט ההצפה למניעת כניסת אנשים לשטחים המוצפים. הגדר תשולט באופן בולט וכן יוצבו עמודי שילוט בגובה של לפחות 2.00 מטר, המתריעים על קיומו של אזור הצפה בשטח זה.</p> <p>ו. בתא שטח 103 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב המסומנת מס' 4 בנספח הביוב. במרחק 50 מ' ממבני מגורים</p> <p>ומבני ציבור. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנה"ס.</p> <p>ז. בתא שטח 72 תותר העתקת תחנת שאיבה לביוב המסומנת מס' 1 בנספח הביוב. על התחנה החלופית שתוקם במקומה החדש, לעמוד בהנחיות בס"ק ו'.</p>
<p>4.8</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.8.1</p>	<p>שימושים</p> <p>דרך למעבר כלי רכב, שבילי אופניים והולכי רגל, תנועת רכב חרום ושאתל. נטיעות, ריהוט רחוב, מתקנים וקוי תשתית, חדרי טרנספורמציה.</p>
<p>4.8.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בנין</p> <p>1. הדרכים הקיימות ו/או המאושרות הגובלות בייעוד קרקע: מבנים ומוסדות ציבור, בתאי שטח 71-72, 81-83, 201-202 יהיו:</p> <p>א. דרכים סלולות באספלט או באבן משולבת עם שוליים רכים שאינם סלולים ועשויים מעפר כבוש.</p> <p>ב. תותקן תאורת רחוב בעמודים שגובהם אינו עולה על 6 מטר.</p> <p>ג. שבילי אופניים יהיו בתחומי הדרך ולא יבנו ו/או יסללו במקביל או לצד הדרך ובהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>ד. ניתן כי שביל אופניים יסומן על השוליים הרכים של דרכים קיימות ו/או מאושרות. ככל וסומן סימון זה לא תותר התקנת ריהוט רחוב על התוואי המסומן.</p> <p>2. הדרכים הקיימות ו/או המאושרות הגובלות בשטחים חקלאיים או בשטחים פתוחים ואינן הדרכים המצוינות לעיל יהיו:</p> <p>א. דרכי עפר בלבד.</p> <p>ב. תותקן תאורת רחוב בעמודי תאורה שגובהם אינו עולה על 4 מטר.</p> <p>ג. שבילי האופניים יהיו על תוואי הדרך וכחלק מהדרך, ובהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>3. כל שבילי האופניים בתחום מקווה ישראל שאינם משולבים בדרך יהיו שבילי עפר כבוש.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



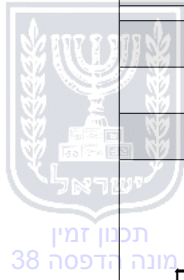
תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.8	דרך מאושרת
	<p>4. בכל הדרכים הפנימיות יותרו שינויים בחתך הדרך על פי תכניות פיתוח שיעשו מעת לעת והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>5. קוי תשתית חדשים וחדרי טרנספורמציה יהיו כחלק ממבנה בלבד או בתת הקרקע.</p> <p>6. הדרכים יפותחו בהתאמה למעבר הולכי רגל לצידם.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. תא שטח 701 מהווה דרך הכניסה מרחוב לוי אשכול. משני צידי הדרך יהיו מדרכות ברוחב של 2 מטר לכל הפחות. לאורך המדרכות ישתלו עצים עם נוף רחב לצורך הצללת המדרכות.</p> <p>2. תנאי לחיבור לרחוב לוי אשכול יהיה תכנית הסדרי תנועה מתואמת עם נת"ע ומאושרת ע"י משרד התחבורה.</p> <p>3. על כל יתר הדרכים המוצעות יחולו אותן ההוראות החלות על דרכים קיימות, ראו סעיף 4.8.</p> <p>4. דרכים מוצעות המהוות הרחבה של דרכים קיימות ינהגו בהתאם להוראות הדרך אותם הם מרחיבות.</p> <p>5. קוי תשתיות וחדרי טרנספורמציה יהיו כחלק ממבנה בלבד או בתת הקרקע.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תא שטח 701 מהווה דרך הכניסה מרחוב לוי אשכול. משני צידי הדרך יהיו מדרכות ברוחב של 2 מטר לכל הפחות. לאורך המדרכות ישתלו עצים עם נוף רחב לצורך הצללת המדרכות.</p> <p>2. תנאי לחיבור לרחוב לוי אשכול יהיה תכנית הסדרי תנועה מתואמת עם נת"ע ומאושרת ע"י משרד התחבורה.</p> <p>3. על כל יתר הדרכים המוצעות יחולו אותן ההוראות החלות על דרכים קיימות.</p> <p>4. דרכים מוצעות המהוות הרחבה של דרכים קיימות ינהגו בהתאם להוראות הדרך אותם הם מרחיבות.</p> <p>5. קוי תשתיות וחדרי טרנספורמציה יהיו כחלק ממבנה בלבד או בתת הקרקע.</p>
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	<p>שבילי אופניים, תנועת רכב חקלאי, אוטובוס, תנועת רכב חרום ושאתל בלבד, קוי ומתקני תשתית, חדרי טרנספורמציה, נטיעות.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>דרכים אלה ישמשו להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכבי חרום ושאתל בלבד.</p> <p>הדרכים יבנו ממצעים מהודקים ולא תותר סלילתם באספלט ו/או כל חומר קשיח אחר.</p> <p>שולי הדרכים יגודרו ברשת חקלאית שלא תעלה על גובה של 2.00 מטר, על פי נספח הגידור שבתכנית זו.</p> <p>בגידור שיוקם יהיו פתחים מגובה הקרקע ברוחב ובגובה שלא יפחת מ- 50 ס"מ המאפשר מעבר של בע"ח בין צידי הדרך.</p> <p>קוי תשתיות וחדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע בלבד.</p>

4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	חניה, פריקה וטעינה, תאורה, גינון ונטיעות.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תא שטח 42 הינה חניה. א. החניה בתחום תא שטח זה נמצאת בליבה של חורשה לשימור של עצי אקליפטוס ואחרים המיועדים לשימור. ב. לא תותר סלילת מסעות החניה ומקומות החניה באספלט. ג. שטחי החניה יוארו בתאורה דקורטיבית מאותו הסוג בו יותקנו עמודי התאורה לאורך הדרכים המקיפות את המתחם לשימור.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, תאורה
4.12.2	הוראות
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת
4.13.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	על פי תכנית מאושרת



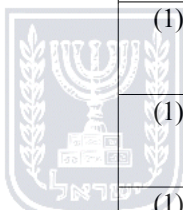
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מזל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי (1)	אחורי (1)	צידדי- שמאלי (1)	צידדי- ימני (1)	1	1	144	112	32	748	2	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	145	113	32	754	3	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	159	127	32	845	4	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	145	113	32	754	5	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	148	116	32	774	6	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	140	108	32	717	7	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	141	109	32	728	8	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	142	110	32	732	9	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	138	106	32	705	10	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 4	(1) 4	1	1	141	109	32	726	11	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	154	122	32	813	12	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט		
קדמי (1) 5	אחורי (1) 12	צידי- שמאלי (1) 4	צידי- ימני (1) 4	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	1	150	32	118	787	13	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 12	(1) 0.9	(1) 4		1	1	138	32	106	710	14	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	139	32	107	713	15	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	147	32	115	766	16	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	144	32	112	745	17	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 6	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	139	32	107	714	18	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 7	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	146	32	114	758	19	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 6	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	144	32	112	749	20	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	138	32	106	707	21	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	138	32	106	707	22	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	141	32	109	729	23	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	136	32	104	693	24	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

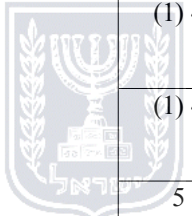


תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי			שרות	עיקרי				
(1) 4	(1) 12	(1) 4	(1) 4		1	1	142		32	110	736	25	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	3	558		96	462	3078	26	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	3	558		96	462	3083	27	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1) 2		1	1	94		32	62	412	28	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1) 4		1	1	107		32	75	500	228	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1) 4		1	1	111		32	79	525	229	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1) 4		1	1	103		32	71	470	230	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 4	(1) 4	(1) 4	(1) 4		1	1	108		32	76	506	231	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
5	8	2	16	1	4		60	(3) 5225	2725	375	2125	3029	51		מבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2	1	4		60	(3) 14422	6022	1260	7140	7085	52		מבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2	1	4		60	(3) 11036	3836	1080	6120	4512	53		מבנים ומוסדות ציבור
5	2	5	2	1	4		60	(3) 9362	4362	750	4250	5132	54		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	שרות					
30	2	2	2	1	4	60	(3) 5506	3706	270	1530	4360	55	מבנים ומוסדות ציבור
20	2	2	4	1	4	60	(3) 8708	4268	666	3774	5414	56	מבנים ומוסדות ציבור
5	2	2	2	1	1	70	(3) 8060	5060	450	2550	5953	57	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	60	(3) 18084	9528	404	8152	11060	58	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		2903		590	2844	16340	59	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		1059		138	921	2111	60	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		3429		447	2982	2954	61	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		1597		208	1389	1730	62	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		2017		263	1754	1750	63	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		1891		247	1644	1913	64	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		596		78	518	774	65	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		1648		215	1433	1793	66	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	שרות					
2	2	2	2	1	4	60	4800	1489	497	2814	1752	67	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2	1	4	60	4800	1489	497	2814	1750	68	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2	1	4	60	(3) 7679	2024	848	4807	3513	69	מבנים ומוסדות ציבור
0	4		0	1	3		(4) 46700	20000	5340	21360	16687	71	מבנים ומוסדות ציבור
10	2	0	4	1	3		(4)	(4)	(4)	(4)	20683	72	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		11216		1463	9753	5590	73	מבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2	1	1		673	100	75	498	3703	74	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		17546		(6) 3040	(5) 14506	46399	82	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		4		1171		(6)	1171	6625	83	מבנים ומוסדות ציבור
							195206	64609	19790	110807	208996		<סך הכל>
(2)	(2)	(2)	(2)		(8)		98			(7) 98	7116	84	שטחים פתוחים
(2)	(2)	(2)	(2)		(8)		110			(7) 110	14522	85	שטחים פתוחים
(2)	(2)	(2)	(2)		(8)		326			(7) 326	52704	86	שטחים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

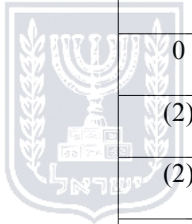


תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (8)		204		204 (7)	32748	87		שטחים פתוחים
						738		738	107090		<סך הכל>	שטחים פתוחים
2	2	2	2	2		7591	1139	6452 (9)	16536	90		משק עזר
2	2	2	2	2		3322	498	2824 (10)	12786	91		משק עזר
(2)	(2)	(2)	(2)	2		2467	322	2145 (11)	39787	92		משק עזר
(2)	(2)	(2)	(2)	2		2400	360	2040 (11)	10136	93		משק עזר
						15780	2319	13461	79245		<סך הכל>	משק עזר
2	2	2	2	2		3634	545	3089 (12)	21470	94		מבני משק
2	2	2	2	2		4413	662	3751 (13)	13134	95		מבני משק
(2)	(2)	(2)	(2)	2		1780	228	1552 (11)	79296	96		מבני משק
						9827	1435	8392	113900		<סך הכל>	מבני משק
(2)	(2)	(2)	(2)	(8)		22		22 (11)	27756	101		קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)	(8) 1		121		121 (11)	254168	102		קרקע חקלאית
0	50	50	0	1		22828		22828) (14	324991	103		קרקע חקלאית
0	50	0	50	1		286		286 (15)	231316	104		קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)	(8)		72		72 (16)	237712	111		קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	(2)	(8)		114		114 (11)	2523	113		קרקע חקלאית
						23443		23443	1078466		<סך הכל>	קרקע חקלאית
				(17)) 12715 (17	1907	10808	35113	201		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				(17)) 21797 (17	3269	18528	60188	202		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
						34512		29336	95301		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמופיע בנספח הבינוי, מטעמי שימור מבנים או עצים, בתאי שטח 2-25, 28, 228-231 יותר קו הבניין עפ"י קו המבנה הקיים (לא כולל פרגולות, מחסנים וחניות) באישור הוועדה המקומית.
- קווי הבניה על פי קונטור המבנים הקיימים.
- יותר ניווד שטחים בין תאי שטח 69-51 במסגרת הבקשה להיתר. בתא 58 שטח מבנים קיימים בתוספת 1,125 מ"ר לגנים.
- תאי שטח 71 ו-72 הינם שטחים חליפיים זה לזה. בכל מקרה ימומש רק אחד מהם במסגרת תוכנית זו.
- שטח עיקרי מחושב לפי תכסית המבנים כפול מספר הקומות ובתוספת 2500 מ"ר עבור השלמת קומה בבית הפרחים וביקב.
- יותר ניווד זכויות לשטחי שירות בין מגרש 82 ו-83.
- שטחי הבניה על פי מבנים קיימים, יותר ניווד זכויות בין תאים 87-84.
- מספר קומות לפי המבנים הקיימים.
- על פי שטחי הבניה הקיימים ובנוסף 4,650 מ"ר לטובת מיכון חקלאי, מרכז מבקרים, מוזיאון טרקטורים.
- על פי שטחי הבניה הקיימים ובנוסף 1,900 מ"ר לטובת מרכז החזקה ובדק בית.
- שטחי הבניה על פי מבנים קיימים.
- על פי שטחי הבניה הקיימים ובנוסף 500 מ"ר לטובת מרכז למידה משק חקלאי.
- על פי שטחי הבניה הקיימים ובנוסף 4,050 מ"ר לטובת מבני משק ולינת לילה.
- סה"כ 20,000 מ"ר מיעוד להקמת בתי צמיחה. יותר ניווד זכויות בין תאי שטח 103-104 בתחום 'הנחיות מיוחדות ב' בלבד, 2800 מ"ר יהיו למבנים לשימור נופי ושטחים אינו כלול בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות ב'.
- סה"כ שטח של 20,000 מטר מיעוד להקמת בתי צמיחה ותותר העברת שטחים בין תאי שטח 103-104.
- שטחי הבניה על פי מבנים קיימים..
- תאי שטח 201-202 בתכנית זו מתאריים בלבד. תנאי להיתר בניה בתאי שטח אלה יהיה אישור תכנית מפורטת. תותר העברת זכויות הבניה בין התאים במסגרת התכנית המפורטת.





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

כללי:

1. לא יותרו אירועים שאינם בהלימה מלאה לחוק מקווה ישראל ולשימושים המוגדרים בתכנית זו. לא יותר שימוש של גני אירועים ואולמות אירועים בשטח התכנית.
2. בתאי שטח הגובלים ברק"ל ומטרו תותר הקמת עוגנים בתיאום עם רשות מוסמכת.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. אופי הבניה

- א. היתרי בניה למבנים ו/או תכניות פיתוח שיעשו בשטחי מקווה ישראל ישמרו על רוח המקום, חומרי הבניה, ואופי הפיתוח הקיימים ו/או המפורטים בתכנית זו.
 - ב. מבנים חדשים שיתוכננו בייעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ובייעוד קרקע "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" יתוכננו ככל הניתן בדומה למבנים קיימים עם מעבר פתוח דרך המבנה וקשר בין חצרות המבנים, וכן יאפשרו חיבור שבילי הולכי רגל ומבטים פתוחים למערכת המבנים הקיימת והעתידית.
 - ג. קוי הבנין עבור מבנים המסומנים לשימור, יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים. תותר סטייה מקווי בניין לצרכי חיזוק המבנים בלבד או התאמתם לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח 1998.
 - ד. במבנה לשימור הנמצא בתא שטח ללא זכויות בנייה, פתרון המיגון למבנה יתן במבנה עצמו או בסמוך לו בסמכות הועדה המקומית.
2. גובה קומות:

א. בבתי ספר ומוסדות חינוך הנבנים על פי תכנית זו, גובה קומה נטו בבתי הספר ובמבנים לחינוך לא יפחת מ- 3.6 מטר.

ב. במבני מחקר ופיתוח בבניינים הנבנים על פי תכנית זו, גובה קומה נטו לא יפחת מ- 5.00 מטר נטו.

ג. במבנים לשימור: שיפוץ או שחזור מבנה לשימור יתוכנן תוך שמירה על גובה הקומות במבנה המקורי

3. מספר קומות וגובה בניין:

א. בבתי ספר ומוסדות חינוך יותרו 4 קומות. תותר תוספת של קומה אחת בלבד, כל עוד גובה הבניין אינו עולה על 18 מטר מגובה כניסה הקובעת ועד גג המבנה. תוספת של קומות נוספות או תוספת גובה מעל האמור לעיל יחשב כסטייה נכרת.

ב. במבני מחקר ופיתוח יותרו לכל היותר 3 קומות. יותר בהליך דמוי הקלה במספר הקומות כל עוד גובה הבניין לא יעלה על 18 מטר מעל הכניסה הקובעת לבניין ועד גג המבנה.

ג. במבני שרות, אחסנה ומבנים חקלאיים יותרו לכל היותר שתי קומות עד גובה כולל למבנה של 12 מטר. יותר הליך דמוי הקלה בקומה אחת בלבד ובלבד שגובה המבנה לאחר ההקלה לא יעלה על 14.100 מטר מעל הכניסה הקובעת לבניין ועד גג המבנה.

4. מרחק בין מבנים בכל יעודי הקרקע לא יפחת מ-6 מטרים.

5. חצרות:

א. מבנים, שאינם מבני שרות, אחסנה, מבנים חקלאיים ו/או מבני מחקר ופיתוח שיתוכננו בשטחי מקווה ישראל, יתוכננו עם חצרות תוך שימת דגש מירבי על הקישור במערך התנועה של הולכי הרגל בין חצר לחצר.

ב. לפחות 60% משטח החצר בכל תא שטח לא ירוצף. שטחים אלה יגוננו על פי הנחיות תכנון הנוף שבתכנית זו.

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>6. גדרות:</p> <p>הגדרות המתוכננות במקווה ישראל נועדו לשם שמירה על מקווה ישראל כמתחם חינוך על פי תקנות משרד החינוך אך תוך אפשרות למעבר מבוקר של הציבור. בכיוונים צפון דרום יתאפשר מעבר מבוקר של הציבור מהכניסה מזרם, דרך המתחם לשימור וצפונה דרך שדי הושינגטוניות לכיוון פארק אריאל שרון. בכיוונים מזרח מערב מהמבואה העירונית המערבית ברחוב לוי אשכול דרך חלקו הצפוני של המתחם לשימור והגן הבוטני עד למבואה העירונית המזרחית בגבול חולון. הגדרות יוקמו ו/או קיימות על פי ההוראות הבאות:</p> <p>א. סביב שטחי מקווה ישראל ניתן להקים גדר היקפית עם שערים במקומות המצוינים בתכנית הגידור.</p> <p>ב. מיקום הגדרות מנחה.</p> <p>ג. הגדרות יבוצעו על פיהנחיות תכנית הגידור ועל פי דגמי הגדרות המובאים בה.</p> <p>ד. שינוי של התכנון המפורט לביצוע של הגדרות יותר רק באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. שטח האזור המוגדר למבני חינוך יגודר ככל הניתן על יד המבנים עצמם. במרווחים בין המבנים תוקם גדר על פי הנחיות תכנית הגידור.</p> <p>ו. כל הגידור בשטחי מקווה ישראל יעמוד בתנאי נספח הגידור לתכנית זו.</p> <p>7. מזעור זיהום אור: השימוש בתאורה בשטחי חוץ יעשה באמצעות גופי תאורת חוץ בעלי הכוונת אור באופן שלא ייצור זיהום אור. זווית התאורה ומבנה הפנס לא יאפשרו זליגת אור כלפי השמיים (מעל זווית של 90 מעלות).</p>	

6.3 תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>כללי:</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה בתחום מקווה ישראל ולקבלת אישור מהנדס הוועדה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה בתחום מקווה ישראל תלווה בחו"ד מקווה ישראל.</p> <p>3. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה אישור נספח ניהול מי נגר בתחום הבקשה או תא השטח.</p> <p>4. תכנית פיתוח לנטיעות עצי צל לאורך הדרכים הסמוכות לאזור הבקשה להיתר עד מרחק 50 מ' מגבול הבקשה, או לאורך דרכים אחרות (ככל שקיימים עצים בסמוך לאזור הבקשה להיתר) ב. זאת עד להשלמת הנטיעות לאורך כל הדרכים ברחבי מקווה ישראל יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה במבנה קיים יהיה הסרת צינורות ותשתיות חשמל ותקשורת חיצוניים מחזיתות המבנה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה לתא שטח 71 ו/או תא שטח 72 יהיה:</p> <p>א. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית הכולל בין היתר: הצגת אופי הבינוי, תכנית פיתוח מוצעת, חזיתות/חיתכים המוצעים, חומרי בניה, הצגת כניסות ויציאות למתחם, יחס לרחוב הפנימי והחיצוני, מערך תנועה פנימי, תכנון תנועה (הכולל יחס לתחבורה ציבורית קיימת/עתידית, מערך תנועת הולכי רגל, מערך תנועת רוכבי אופניים, מערך תנועת רכבים), יחס לשטחים הפתוחים, ובעבור תא שטח 71: הצגת תא שטח 401 כחלק מהתכנון הכולל.</p> <p>ב. בחינת מערכות אספקת המים והביוב שישרתו את תאי השטח הללו, ועדכון תכנית האב לביוב ככל שידרש.</p> <p>ג. הגשת דוח אקוסטי ודוח זיהום אוויר.</p> <p>ד. אישור המשרד להגני"ס לביצוע תכנית דיגום קרקע, דוח אקוסטי ודוח זיהום אוויר.</p> <p>ה. טרם עבודות פיתוח יערך סקר מינים פולשים אשר יפרט את הפעולות לטיפול וניטור פולשים ושימוש בקרקע מאולחת.</p> <p>ו. הסדרת פינוי הפסולת (ביטול המתקן הקיים והקמתו בצורה מוסדרת במיקום העתידי) שבתא</p>	

6.3

תנאים בהליך הרישוי

שטח 202 ומניעת מפגעים סביבתיים וריחות למבנים המתוכננים.

ז. בתא 71 תיאום עם איגודן לעניין קווי ביוב ופיר מקווה ישראל.

ח. בתא שטח 71 בלבד תיאום עם נתיבי ישראל לנושא תוואי מובל ניקוז נחל איילון לים.

ט. בתא שטח 71 ביצוע בפועל של החיבור לרחוב לוי אשכול על פי תכנית מתואמת של הסדרי תנועה, באישור רשות התמרור.

7. זיהום קרקע, גזי קרקע סקר פסולת חקלאית:

א. בתאי שטח 44, 72, 82, 90, 92-96, 103, 110, 202, 312 : תנאי להגשת בקשה להרשאה/ היתר בניה/ עבודות עפר/ חפירה/ הריסה/ סלילה/ פיתוח שטח ושינוי פני הקרקע בתאי השטח החשודים בזיהום קרקע ו/או גזי קרקע, ביצוע דיגום לפי התכנית הכלולה בסקר ההיסטורי המצורף כנספח לתכנית זו וכן ביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי ממצאיה.

ב. ככל שתוצאות הדיגום קבעו עדויות לזיהום קרקע המחייב טיפול בקרקע המזוהמת יקבע כתנאי בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בזיהום הקרקע.

ג. ככל שתוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בנייה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה שתוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. כחלק מתהליך 'בקרת ביצוע', מכון הבקרה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו יוודא כי המיגון לגזי הקרקע בוצע בהתאם לתכנית המיגון שאושרה.

ד. תנאי להליך רישוי באתרי הפסולת ההסטוריים, המפורטים במסגרת הסקר ההסטורי לתכנית זו, יידרש סקר פסולת תת קרקעית, ולא בדיקות קרקע אם לא יעלו ממצאים מחשידים בבדיקות גז הקרקע.

8. תנאי להיתר בנייה לאיגום בפשט הצפה בתאי שטח 110, 111, 112 יהיה הגשת סקר סיכונים הכולל קביעת עקרונות לתפעול ותחזוקה לאורך זמן שיאושר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם רשות הניקוז ומשרד החקלאות.

9. תנאי להיתר בניה לתוספת בינוי או תוספת שימוש מסחרי למבנה בתאי שטח 82,83 יהיה שימור המבנה עצמו, לפי הנחיות מהנדס הועדה או מי מטעמו .

10. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 90-92, יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י מהנדס הועדה.



6.4

תנאים בהליך הרישוי

המשך:

11. תנאי להיתר בניה בתא שטח 401 יהיה:

א. תיאום עם נתיבי ישראל לעניין מובל ניקוז נחל איילון לים.

ב. תיאום עם איגודן לעניין קווי הביוב ופיר מקווה ישראל, לרבות דרך גישה לפיר.

ג. ביצוע בפועל של החיבור לרחוב לוי אשכול על פי תכנית מתואמת של הסדרי תנועה, באישור רשות התמרור.

12. תנאי להיתר בניה למבנים המשמשים לגידול ורבייה של בעלי חיים יהיה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה על עמידה בהנחיות בנוגע למרחקי הפרדה והנחיות למניעת מטרדים ומפגעים לסביבה.

13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפינוי עודפי עפר / עבודות עפר והתקשרות עם אתר לסילוק פסולת בניין ומחזוריה. התכנית תוצג למשרד להגנת הסביבה.

14. תנאי להיתר בניה לכניסה המערבית יהיה הסדרת פינוי הפסולת (הכוונה לביטול המתקן



תנאים בהליך הרישוי

הקיים והקמתו בצורה מוסדרת במיקום העתידי) בתא שטח 202 ומניעת מפגעים סביבתיים וריחות למבנים המתוכננים. הכוונה לביטול המתקן הקיים והקמתו בצורה מוסדרת במיקום העתידי.

15. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 51-57 :

א. יהיה בחינת הצורך התחבורתי ביצירת כניסה נוספת למקווה ישראל.

ב. בתאי שטח 52-53 בלבד יהיה אישור דרכי גישה ורכב חירום.

ג. בתאים 51, 54-55 בלבד יהיה הסדרת פינוי הפסולת בתא שטח 202 ומניעת מפגעים סביבתיים וריחות למבנים המתוכננים. הכוונה לביטול המתקן הקיים והקמתו בצורה מוסדרת במיקום העתידי.

ד. תנאי לתעודת גמר למבנים בתאי שטח 51-57 יהיה פיתוח תא השטח הצמוד לו ביעוד שטח פתוח ציבורי, בהתאם לסעיף 4.1 ב.

16. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 94-96 :

א. הכנת מסמך סביבתי למניעת מטרדים כגון ריחות, זבובים וכיו"ב, שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו. המשרד להגנת הסביבה רשאי לפטור מהצורך בהכנת המסמך אם שוכנע כי אינו נדרש להיתר המבוקש.

ב. יש לפעול ככל הניתן בהתאם להנחיות מסמך "שימוש בחומרי הדברה בסביבה חקלאית" של המשרד להגנת הסביבה על עדכוניו.

ג. תנאי להגשת היתר בניה ביעוד מבני משק יהיה הכנת נספח סביבתי לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. מוסד התכנון רשאי לפטור את הכנת המסמך באישור המשרד להגנת הסביבה.

17. תנאי להיתר בניה יהיה פינוי האסבסט לאתר פסולת מאושר, על פי כל דין, ככל שממצאי

סקר האסבסט המעודכן המופיע כחלק מהנספח הסביבתי לתכנית זו, אשר נערך לפי הנחיות הגנה"ס, יצביעו על המצאות אסבסט בתחום הבקשה להיתר.

18. שימור :

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור יהיה קבלת חו"ד מהנדס הועדה או מי מטעמו לנושא השימור וקבלת אישור מהנדס הועדה לגבי תחום הבקשה, העמדת המבנה, היחס לסביבה, בחירת טכנולוגית הבניה, אופי השתלבות/ היבדלות התוספת למבנה המקורי חומרי הגמר ופרטי הבנין והפיתוח.

ב. כל בקשה להיתר בניה במבנה לשימור יועבר לחו"ד המועצה לשימור אתרים לענין היבטי השימור.

ג. תנאי לבקשה להיתר בניה למבנה לשימור יהיה אישור תיק תיעוד או השלמות לתיק תיעוד על בסיס סקר השימור המצרף לתכנית זו, בהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית.

19. תנאי להיתר בניה עבור מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל זיהום ו/או שימושים המייצרים שפכים או תשטיפים, הינו פירוט אמצעים למניעת זיהום במי התהום וטיפול בתשטיפים.

20. תנאי להיתר בניה לבתי הצמיחה בתאי שטח 103-104 יהיה בחינת היבטי ניקוז בחלקם הצפוני של השדות על מנת לאפשר ניקוז לתעלות הצד של כביש 44 ולמעביר המים הקיים לחלקו הצפוני של הכביש.




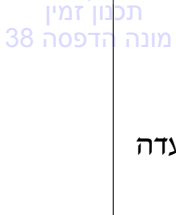
21. תנאי בהליך רישוי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה אישור מהנדס הוועדה לנספח תנועה בהתאם להנחיות הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך של משרד התחבורה, התקפות לעת מתן ההיתר.

6.5	בניה ירוקה
<p>1. מבנים בתחום התכנית יבנו על פי תקן לבניה ירוקה</p> <p>2. בכל מתחם שיתוכנן לבינוי יבחנו אפשרויות להקמת מערכת להפקת אנרגיה (לדוגמת פנלים סולריים), בכפוף לתמ"א/10/ד/10 על תיקוניה. בנוסף ניתן לבחון כל מערכת בר קיימה אחרת.</p> <p>3. בכל מתחם שיתוכנן לבינוי נדרש לשמור על עקרונות בניה ירוקה פסיביות ככל הניתן כערך תכנוני מרכזי.</p>	
6.6	תשתיות
<p>1. תשתיות על : בתחום שטחי מקווה ישראל עוברות תשתיות על :</p> <p>א. קו AYQ (קו ביוב)</p> <p>ב. קווי חשמל מתח עליון. מגבלות הבינוי יהיו בהתאם לקבוע בנספח הסביבתי.</p> <p>ג. קווי מים ראשיים</p> <p>ד. מובל ניקוז נחל איילון לים (ניקוז) אגן נחל איילון משטחי פארק אריאל שרון)</p> <p>2. על התשתיות המקומיות יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. כל התשתיות הראשיות יותקנו מתחת לכבישים, דרכים, מעברים ציבוריים.</p> <p>ב. לא תותר חציה של שטחים המיועדים לבניה על ידי מערכות תשתית.</p> <p>ג. יותרו התקנת מתקנים סולריים לייצור אנרגיה מתחדשת על מבנים שאינם מבנים לשימור ו/או על מבנים חדשים, בכפוף לתמ"א/10/ד/10 על תיקוניה. למען הסר ספק תיאסר הקמת כל מתקנים טכניים כולל מתקנים סולריים על מבנים לשימור ובחניוני מטע.</p> <p>3. חדרים טכניים ומתקני תשתית :</p> <p>א. יהיו כחלק ממבנה בלבד או בתת הקרקע ביעוד 'דרך' ובתאי שטח 401-402. לא תותר הקמת מתקנים כחדרי טרנספורמציה בשטחים פתוחים או בשטחים חקלאיים .</p> <p>ב. תותר הנחת תשתיות חשמל עיליות זמניות לצורכי בינוי, הקמה, שלביות פיתוח ושיווק הבנייה ובלבד שכתנאי להיתר בניה ייקבעו מועד הפירוק ו/או הבטחת התנאים לפירוק.</p> <p>4. עבודות עפר : יותרו עבודות עפר זמניות במגרשים המיועדים לבניה, אם יידרשו לצורך ביצוע הדרכים ו/או הנחת תשתיות מקומיות.</p> <p>5. פיתוח תשתיות מים וביוב יהיו בד בבד עם הבינוי המוצע בתכנית.</p> <p>6. בתא שטח 72 הסמוך לתחנת דלק קיימת, יחולו מגבלות בניה במרחק 80 מ' מתחנת הדלק. הבינוי בתא שטח זה יהיה בכפוף למגבלות הבניה בתמ"א 18 על תיקוניה.</p> <p>7. שפכים אשר איכותם אינה איכות שפכים ביתית יטופלו טיפול קדם בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת הביוב הכללית. יצרני שפכים באיכות אשר אינה ביתית (כגון משק החי, מחלבה, מבני המחקר והפיתוח וכד'), מחוייבים בקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>9. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לצידי הכבישים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>10. לאורך קווי הביוב AYQ ו-KS יוגדר מסדרון תשתיות תת קרקעי ברוחב רצועה של 12 מטר כמסומן בתשריט. בתחום המסדרון יחולו המגבלות הבאות :</p> <p>א. עבודת בניה ופיתוח, בכלל זה תשתיות, תותנה בתיאום עם חברת "איגודן".</p> <p>ב. לכל אורך תוואי קווי הביוב של איגודן יחולו ההוראות בהתאם לתכניות ביוב תג"פ 2 ותג"פ 4 כמפורט להלן :</p> <p>1. רוחב רצועת התשתיות :</p> <p>א. רוחב הרצועה לביוב יהיה 10 מטרים.</p> <p>ב. תתאפשר סטייה של תוואי צינור הביוב בתור הרצועה לביוב.</p> <p>2. פירים תת קרקעיים :</p>	






6.6	תשתיות
	<p>א. תותר הקמת פירים תת קרקעיים בהתאם לנספח הנוף של תכנית תגפ/2.</p> <p>ב. תותר הקמת מכסים /דלתות לפירים במפלס הקרקע.</p> <p>ג. שינוי במיקום הפירים הנ"ל אשר יאושר ע"י מהנדס מתכנן המחוז לא יחשב סטייה מהתכנית.</p> <p>3. צינורות אוורור :</p> <p>א. תותר הקמת צינורות איורור בקוטר של 4"-10" ובהגובה עד 1.0 מטר מעל פני הקרקע.</p> <p>שינוי במיקום צינורות האיורור הנ"ל אשר יאושר על ידי מתכנן המחוז לא יחשב סטייה מהתוכנית.</p> <p>4. הגבלות בניה :</p> <p>א. לא תותר בניית מבנים בתחום רצועה הביוב אלא בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א.1 הוראה זו לא תחול על מבנים קיימים ומסילות רכבת עפ"י תכניות מאושרת.</p> <p>א.2 ביחס לבניה חדשה ולתוספות לבניה קיימת עפ"י תכניות מאושרות, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה היוועצות עם איגודן.</p> <p>ב. תותר סלילת דרכים/ו/או כבישים ו/או התקנת חניות בתחום רצועת הביוב.</p> <p>ג. נטיעות קלות וגינון בתחום רצועת הביוב יותרו רק בתיאום ואישור עם איגודן.</p> <p>ד. יתאפשר ביצוע עבודות מילוי עודפי חפירה מעל הקו רק בתיאום ואישור עם איגודן.</p> <p>ה. בשטח המיועד לחקלאות תותר המשך פעילות מקווה ישראל לרבות נטיעות, עיבוד חקלאי וכדומה. בנייה מעל קו הביוב על ידי מקווה ישראל או מי מטעמו תהא בתיאום עם איגודן.</p> <p>5. הנחיות מיוחדות :</p> <p>א. לאורך תוואי צינור הביוב, תותר הקמת אתרי התארגנות זמניים לתקופת ההקמה של תשתיות הביוב התת קרקעיות ולא יותר מ-24 חודשים.</p> <p>ב. בכל אחד מאתרי ההתארגנות הנ"ל, תותר הקמת מבנים יבילים בלבד.</p> <p>ג. שטחי הבנייה המותרים בכל אחד מאתרי ההתארגנות הזמניים יהיו 750 מ"ר בתחום כל התכנית.</p> <p>ד. כל אחד משטחי ההתארגנות הזמניים, יפורק ויפונה, תוך חודש ממועד הפעלת קו הביוב. השטח יושב לקדמותו.</p> <p>11. תובטח אפשרות גישה חופשית לחברת "איגודן" לטובת תחזוקת הקווים הקיימים וכן פיר מקווה ישראל, החלפתו או התקנת קווים חדשים במקביל לקיימים ובתנאי שלא יורחב תחום מוגבלות.</p> <p>12. סוגי עצים שיישתלו ברצועת הקו יהיו בעלי שורשים לא תוקפניים ובאישור איגודן.</p> <p>13. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון : שטחי גינון וחקלאות בצידי דרכים, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות פעילות או מיסעות מעל שוחות הביוב.</p>
6.7	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. בכל תא שטח חדש לבניה על פי תכנית זו ובתחומי ימוקמו חניות אופניים ואופנועים על פי התקן.</p> <p>2. לא תותר כניסת רכב לאזור ה'גרעין היסטורי לשימור' אלא לצרכי אחזקה בלבד.</p> <p>3. מספר מקומות החניה בכל מתחם יקבע לעת מתן היתר הבניה על פי תקן חניה מאושר.</p> <p>4. יותר ניוד מקומות חניה בין תאי השטח 51-68 המיועדים לבניה, בכפוף לנספח תנועה וחניה לבקשה להיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. כל מקומות החניה בתחום מקווה ישראל יהיו חלק ממאגר החניות הכללי.. החניה בכל שטח התכנית תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>6. בתאי שטח 55 ו-56 תותר התקנת חניוני מטע בלבד לשרות מוסדות הציבור במסגרת תא</p>



	6.7 דרכים תנועה ו/או חניה	6.7
	<p>השטח של מוסד הציבור.</p> <p>7. לא יתאפשר חיבור ישיר של כלי רכב לכביש מס' 1 ולכביש מס' 44, פרט לתא שטח 601 שימש לחירום או לשימוש חקלאי בלבד, שימושים נוספים לכניסה זו מותנת באישור הסדרי תנועה על ידי נתיבי ישראל</p> <p>8. בחניונים תתאפשר הקמת תשתית מלאה לטעינת רכב חשמלי.</p>	
	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>1. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים פתוחים בתחום המגרש ללא חיבור ישיר אל מערכת התיעול.</p> <p>2. יעד נפח נגר יממתי מנוהל בתחומי כל מגרש ביעודים המיועדים לפיתוח (מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, משק עזר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) יעמוד לפחות על 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בתחומו בעת אירוע בתקופת חזרה של 1:50 שנים (הסתברות)</p> <p>3. מערכת התיעול והניקוז תתוכנן לאור ההנחיות תמ"א 1 במטרה לעמוד ביעדים למניעת הצפות.</p> <p>4. אמצעי ניהול הנגר ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי והנופי.</p> <p>5. אוגר ההשהיה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות ירוקים או משהי נגר, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר</p> <p>6. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכסית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים.</p> <p>7. ככל הניתן יהיו שטחי הגינון, השטחים הפתוחים ושטחי החניה במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>8. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא, וכן אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>9. הסדרת תעלות הניקוז הקיימות כתעלות פתוחות תהא בחתך טרפזי או משולש אשר יאפשר את הזרמת הספיקות החזויות.</p> <p>10. היתר בניה לקידוחי החדרה למי תיהום בתחום החשוד בזיהום יותנה באישור רשות המים.</p>	6.8
	6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
	תנאי להיתר בניה למבנים בגובה מעל 18 מטר יהיה תאום עם רת"א.	
	6.10 זיקת הנאה	6.10
	<p>1. תינתן גישה חופשית מבוקרת לשטחי המעבר לציבור.</p> <p>2. תחומי זיקת הנאה מוגדרים בתשריט יעודי הקרקע ומגודרים על פי נספח הגידור המנחה לתכנית זו.</p>	
	6.11 שימור	6.11
	<p>סימון בתשריט : מבנה לשימור</p> <p>כללי :</p> <p>הוראות בדבר שימור מבנים :</p> <p>1. במבנה לשימור א' לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בניה, אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות תכנית זו, למעט ביצוע שינויים לצרכי הנגשה ובטיחות ובכפוף להנחיות ולאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>2. במבנה לשימור ב' יותרו שינויים ו/או תוספות בהתאם להוראות ולהגבלות המפורטות בתכנית זו.</p>	

<p style="text-align: center;">שימור סימון בתשריט : מבנה לשימור</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>
<p>3. סימון המבנים לשימור בנספח השימור הינו מחייב ויחולו עליהם כל הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>4. כל בקשה להיתר למבנים יחידניים תתבסס על תיק תיעוד אשר יכלול בין השאר את מדידת המבנה (תכניות וחזיתות) היתרי בניה מקוריים, השוואה לדגמים דומים, בדיקת מרכיבי הגימור החיצוני (טיח נגרות וכו') וכן מדידת וסקירת השטחים הפתוחים.</p> <p>5. מבנים לשימור כמופיע בנספח השימור בייעודי הקרקע מבני משק, משק עזר, קרקע חקלאית ושטחים פתוחים יותרו שימושים של 'מבנים ומוסדות ציבור', באישור הוועדה המקומית וכתלות בשיקולי פרוגרמה, שימור, תשתיות, מיגון וכיבוי אש.</p> <p>6. תנאי לשימור מבנים בלב ההיסטורי יהיה השלמת דיגום קרקע בהתאם להנחיות הסקר ההיסטורי.</p>	
<p style="text-align: center;">שימור סימון בתשריט : מבנה לשימור</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>המשך: מבנה לשימור</p> <p>7. מבנה לשימור א' כמוגדר בנספח השימור: על אתר לשימור א' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. במבנה לשימור א' לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בניה, אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות תכנית זו, למעט ביצוע שינויים לצרכי הנגשה ובטיחות ובכפוף להנחיות מהנדס הועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. כל פעולה במבנה הנכלל בסיווג א' מחויבת בהכנת תיק תיעוד על פי הנחיות חוזר מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד, מרץ 2008. התייעוד יתייחס בין היתר לשלבי בנייתו של המבנה, השימושים המקוריים והנוכחיים, תוספות הבניה והשינויים שחלו במבנה ובסביבתו וכן יכלול מידע ביחס לשטח הפתוח הצמוד למבנה (גידור, פיתוח שטח, צמחיה).</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה במתחמים המכילים מבנים בסיווג א' הוא הכנתה של תכנית פיתוח למתחם כולו או לחלקו, אשר גבולותיו יופיעו בתשריטי התכנית. תכנית הפיתוח תפרט את המבנים והשטחים הפתוחים, צמחיה, שטחי חקלאות וכן את כל האלמנטים הסביבתיים ו"שפת הרחוב" בהיבט שימורי. תכנית הפיתוח תפרט גם הריסת חלקי מבנים אשר אינם תואמים את הנחיות השימור הנגזרות מתיק התיעוד, וכמו כן שחזור אלמנטים היסטוריים שניזוקו עם הזמן, ככל הניתן וככל שיימצא מידע מספק לשיחזורם כמו כן תכלול התכנית את מערכת התשתיות, חיבורי הבתים, והטמנת קווי אספקה, מיקום מתקני מיזוג אויר, קולטי שמש, אנטנות, שילוט גידור ותאורה.</p> <p>ה. במבנים בסיווג א' לא ניתן יהיה לבצע תוספות בניה ושינויים בחזיתות ובמערכת הקונסטרוקטיבית המקורית (קירות נושאים, גגות) למעט לצרכי חיזוק המבנה. ניתן לאשר התאמת פתחים לדרישות תקני בטיחות, תוך הקפדה על מזעור נזקים למקוריותו של המבנה, ובכפוף לאישור רשות רישוי.</p> <p>ו. שינויים פנימיים במבנים מסוג א', במידה וידרשו לתפקוד המבנה, יבוצעו על ידי העתקת מחיצות פנימיות בלבד זאת בתנאי כי הוכח שינויים אלה אינם פוגעים באופיו ההיסטורי של המבנה וביציבות השלד שלו.</p> <p>ז. יש לוודא שמירת מבטים לאתרים עיקריים במקווה ישראל כגון מבט מכביש 44 על השדות החקלאיים ועל שדרת הדקלים בכניסה הצפונית, מבט מכיוון בית הכנסת אל שער ירושלים.</p> <p>ח. רשימת האתרים לסיווג א' מופיעה בנספח השימור המצורף לתכנית זו.</p>	



	<p align="center">שימור סימון בתשריט : מבנה לשימור</p>	<p align="center">6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>8. מבנה לשימור ב' כמוגדר בנספח השימור: על אתר לשימור ב' יחולו ההוראות הבאות: א. במבנה לשימור ב' יותרו שינויים ו/או תוספות בהתאם להוראות ולהגבלות המפורטות בתכנית זו. ב. כל פעולה במבנה הנכלל בסיווג א' מחויבת בהכנת תיק תיעוד על פי הנחיות חוזר מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד, מרץ 2008. התיעוד יתייחס בין היתר לשלבי בנייתו של המבנה, השימושים המקוריים והנוכחיים, תוספות הבניה והשינויים שחלו במבנה ובסביבתו וכן יכלול מידע ביחס לשטח הפתוח הצמוד למבנה (גידור, פיתוח שטח, צמחיה). ג. כל בקשה להיתר תתבסס על תיעוד אשר יכלול בין השאר את מדידת המבנה (תכניות וחזיתות) היתרי בניה מקוריים, השוואה לדגמים דומים, בדיקת מרכיבי הגימור החיצוני (טיח, נגרות וכו') וכן מדידת וסקירת השטחים הפתוחים. ד. ניתן לבצע שינויים ותוספות בניה תוך הדגשה ושימור של מאפייני המבנה המקורי על חומרי הבניה והפרטים (טיח חיצוני, נגרות, תריסים, שיפועי גגות וחומרי קירוי) כל תוספות ו/או שינוי במבנה מדרגת שימור ב' תכלול התייחסות אל המבנה בשלמותו ותכלול את הדרישות המתחייבות לטיפול במבנים מדרגה זו. ה. במסגרת תכנית מפורטת יוכנו הנחיות עבור כל מתחם בנפרד, אשר יכלול פרטים ומפריטס מנחים בכל הנוגע למעטפת הבניין. ו. פרטי פיתוח שטח (גידור, שבילים, חנייה, צמחיה) יהוו חלק ממסמך התיעוד ועל פיהם יתוכנן פיתוח השטח כחלק מהיתר הבניה. ז. מבני משק אשר בנייתם הסתיימה אחרי שנת 1937 (ראה בנספח השימור) יהיו אף הם בסיווג ב' וניתן להסב את שימושם לצורך שילוב פעילויות התואמות את חוק מקוה ישראל ואת הוראות התכניות החלות על השטח. ח. רשימת האתרים לשימור בסיווג ב' מופיע בנספח השימור המצורף לתכנית זו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p align="center">שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</p>	<p align="center">6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>1. בגרעין היסטורי לשימור' אין לבצע בינוי חדש במתחם למעט מיגון חיצוני על פי הנחיות פיקוד העורף. ניתן יהיה לבצע השלמות למבנים הסטוריים בהתאם לתיק התיעוד. 2. ב'שכונת המורים מתחם לשימור מרקמי' אופי הבינוי יהיה על פי הנחיות תכנית זו. גובה המבנים לא יעלה על שלוש קומות, חומר גמר יהיה טיח בלבד, אופי הפתחים ומרכיביהם יתאימו לסגנונו ואופיו הארכיטקטוני של המרקם ההסטורי.</p>	
	<p align="center">שימור סימון בתשריט : שימור נופי</p>	<p align="center">6.14</p>
	<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.15</p>
	<p>שטח עתיקות היסטורי:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כ'שטח עתיקות היסטורי' (או שפרטיו מפורטים להלן) 27407/0</p>	

6.15

עתיקות

"חולון, לוי אשכול" י"פ : 4713 עמ" 1351 מיום : 17/12/1998 ; 24524/0 "חולון, מקווה ישראל" י"פ : 4713 עמ" 1357 מיום : 17/12/1998 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים המצויים מחוץ לגבולות תאי השטח המיועדים לבניה ואינם חלק ממטעים ו/או גידולים חקלאיים הם עצים לשימור.

2. עצים בוגרים הקיימים בתאי שטח המיועדים לבניה, יתועדו, יועתקו או ייכרתו בהתאם להוראות פקיד היערות לעת מתן היתר הבניה. עצים לשימור :

3. עצים לשימור ו/או שדרות עצים לשימור ו/או חורשה לשימור יטופלו כך שתובטח שלומם וקיומם הבריא לאורך זמן.

4. על עצים לשימור, שדרות עצים לשימור, וחורשה לשימור יחולו ההוראות הבאות :

א. לא תותר כריתה ו/או פגיעה בעץ ו/או קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר, חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מטר מהגזע ולא פחות מ 2/3 מהיקף צמרת העץ.

ד. במסגרת עבודות סמוכות לעצים לשימור יתוחם ויגודר השטח כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא יפגעו ולא ינזקו.

ה. במשך כל תקופת העבודות יש לתחזק את העצים ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הנקיון, גידור, שילוט ואספקת השקייה.

ו. לכל עץ המוגדר לשימור יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד על ידי שמירת מרחב מחיה מספיק למערכת שורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיע בהיבט המקומי, תנאי הקרקע ומערכת הניקוז והחילחול הקיימת.

ז. שדרת עצים (שורת עצים המלווה תוואי דרך, המכילה יותר משלושה עצים) יש לראות כמרכיב אורגני שלם. בהתאם לזאת, במקרה שיפגע עץ בשדרת עצים, ישתל עץ מאותו הסוג, בוגר ככל הניתן, כדי לשמר את מראה השדרה.

ח. גם עצים לשימור במרקם נופי, כגון הפיקוס הבנגלי, מחויבים לשימור באופן שאם יפגע אחד מהם יש לטעת את אותו סוג העץ כחלק משימור הנרטיב המקומי.

ט. בתאי שטח 82-83, 86-87, 90-91, 96, מופעים מספרי חורשות ועצים לשימור להלן מספרם כפי שמופיעים בנספח הנוף : 1, 4, 5, 6, 9, 10.

5. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת



שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>6. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>7. תנאי להליך רישוי לתא שטח ראשון לאורך 'דרך' שהיא גם 'חורשה לשימור' יהיה תכנון מפורט לדרך, לאישור הוועדה המקומית. במסגרת תכנון מפורט ל'דרך' שביחורשה לשימור, ניתן יהיה לקבוע קו בניין (חלופי) 5 מ' לתאי השטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' / 'משק עזרה' שלאורך דרך זו, בסמכות הוועדה המקומית.</p>	



סביבה ונוף	6.17
<p>תכנון הנוף יבוצע בהתאם לסימון בנספח הנוף ועל פי ההוראות הבאות (ההגדרות להלן תואמות את המופיע בנספח הנוף המצורף לתוכנית):</p> <p>1. הוראות פיתוח נוף א: אופי הבינוי יהיה עקבי עם הפיתוח ההיסטורי של מקווה ישראל, אופי הבינוי של שלושת הרכסים והמדרונות המתונים. באזור זה ישמרו קווי מבט פתוחים כהמשך של שדרות העצים המוצעות, ברוחב שלא יפחת מ-15 מטרים (7.5 מטרים מקו האמצע) ללא כל בינוי.</p> <p>2. מטעים, פרדסים וכרמים מוצעים א': ככל הניתן מומלץ ליצור טבעת של נוף חקלאי ולטעת באזור זה מטעים, פרדסים וכרמים.</p> <p>3. מטעים, פרדסים וכרמים מוצעים מלווי בינוי ב': על הבינוי החדש להיות מוטמע בנוף החקלאי. מומלץ ככל הניתן לשתול באזור זה מטעים, פרדסים וכרמים.</p> <p>4. אופי הבינוי החדש יהיה עקבי עם הפיתוח ההיסטורי של מקווה ישראל, המתחקה אחר של שלושת הרכסים והמדרונות המתונים.</p> <p>5. תצפית: הנקודות יתוכננו כמוקדי שהייה/כיתות חוץ, לרבות אזורי ישיבה, הצללה ונטיעות. יש לשמר את קווי המבט בהתאם להנחיות לקו מבט פתוח.</p> <p>6. שביל ראשי: השבילים ילוו בשדרת עצים בהתאם לנספח הנוף והוראות במסמך זה.</p> <p>7. שדרת עצים מוצעת: שדרת עצים בהתאם לרשימת העצים המותרים המופיעה בנספח הנופי לתכנית זו. מרחק הנטיעה בין העצים יהיה בין 6 ל-8 מטרים. יש להבטיח בתי גידול איכותיים שלא יפחתו מ-10 מ"ק לעץ.</p> <p>8. מוקד מפגש / ישיבה: אזורים אלו יתוכננו תוך שמירה של קווי מבט אל יתר השטחים הפתוחים בתוך קריית החינוך.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הקמת מנגנון מעבר מבוקר לציבור בתחומי המתחם לשימור הגן הבוטני ובכל המקומות בהם מסומנת בתשריט אפשרות מעבר לציבור במסגרת זיקת ההנאה למעבר הציבור.</p>	<p>בניית מבני חינוך בהיקף עד 5000 מ"ר.</p> <p>בניית מבנים נוספים בהיקף של עד 2,500 מ"ר ביצוע מבנים חקלאיים בתחום תאי שטח 101-, 102, 103, 104.</p> <p>ביצוע מבני משק בתא שטח 95.</p> <p>שיקום מבנים לשימור בתאי שטח 82, 83.</p>	<p>1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ביצוע מבני משק בתא שטח 90, 91, 92. ביצוע מבנים לשימור נופי.	
2	בניית אולם ספורט, בניית שני מבני פנימייה, בניית מרכז חינוך פדגוגיבתאי שטח 55, 67-68, 69	אין התנייה
3	בניית מבנים למחקר חקלאי בתא שטח 71 או תא שטח 72.	יצירת כניסה ראשית מרח' לוי אשכול ואפשרות לפניה ימינה ימינה. הרחבת דרך הכניסה הראשית מרח' לוי אשכול ל 24 מ'. הסדרת פינוי הפסולת הקיים בתא שטח 202 למיקומו המוסדר העתידי.
4	בניית עד 6 כיתות גני ילדים בניית בייס יסודי 24 כיתות בניית חטי"ב 36 כיתות בניית חטי"ע 42 כיתות	הרחבת הדרך הפנימית, לרוחב של 14 מ' הרחבת כביש כניסה ראשית רח' מקווה ישראל ל 16 מ' וביצוע החניה בכניסה למקווה ישראל (תא שטח 42). ביצוע סובת האוטובוסים בתא שטח 57
5	בניית מבני ציבור וחינוך לרבות מבני מחקר חקלאי בהיקף מצטבר של 34,500 מ"ר באזור ייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.	הכנת תכנית מפורטת לאזור ייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור על פי התנאים הרשומים בתכנית זו בפרק 4.4

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 50 שנה.