

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0503524

מטע הזיתים - רמלה

מרכז

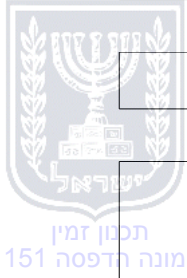
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/07/2022

לאשר את התוכנית

07/09/2022

י"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

תוכנית מטע הזיתים חלה על שטח המשתרע על פני 114,974 מ"ר בחלקה הדרומי של העיר רמלה, מדרום לרחוב תבור, מצפון לכביש 431, ממזרח לרחוב רזיאל וממערב לרחוב האשל.

התוכנית מתירה הקמת שכונת מגורים הכוללת 960 יחידות דיור חדשות, מתוכן 20% "דירות קטנות". כמו כן יכלול המתחם בניינים לתעסוקה ומסחר. בניינים אלה ישמשו חיץ בין שכונת המגורים לדרך 431 מכיוון דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מטע הזיתים - רמלה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

415-0503524

מספר התכנית

114.974 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

רמלה

קואורדינאטה X

186453

קואורדינאטה Y

647472

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח רחוב רזיאל, מצפון רחובות תבור, גלעד, וטייטלבוים, ממערב רח' האשל,

מדרום כביש 431

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	האשל		
רמלה	טייטלבוים		
רמלה	רזיאל דוד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4354	מוסדר	חלק		126
4357	מוסדר	חלק	65	42, 69-70
4358	מוסדר	חלק	30, 41, 65, 185, 190-191, 197, 200, 202	
4601	מוסדר	חלק		16
4743	מוסדר	חלק		94
5808	מוסדר	חלק		19

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

גזר

תכנון זמין
מונה תדפיס 151תכנון זמין
מונה תדפיס 151תכנון זמין
מונה תדפיס 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
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.	5135	672		04/12/2002
גז/ 19 / 6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 19 / 6 ממשיכות לחול.	2965			06/10/1983
לה/ 1000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	1943			13/09/1973
לה/ 1000 / 43	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 ממשיכות לחול.	7318	8965		09/08/2016



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				ישראל רוזין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל רוזין		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		27	27/07/2022	רוזנטל מאיר	13: 56 28/07/2022	חוברת ניקוז	לא
איכות הסביבה	מנחה		25	31/07/2022	נועה גכט	16: 31 31/07/2022	נספח סביבתי	לא
אקוסטיקה	מנחה		16	01/03/2020	יולי קלר	16: 43 28/07/2022	דוח אקוסטי	לא
סקר סייסמי	מנחה		11	16/10/2016	עמוס שירן	16: 28 28/07/2022	סקר סייסמי- חוברת	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		28	18/04/2021	רון פרומקין	16: 33 31/07/2022	סקר עצים- חוברת	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1000	1	28/07/2022	רון פרומקין	16: 34 31/07/2022	סקר עצים- תשריט	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		25	06/01/2022	שאול רוזנברג	09: 23 08/03/2022	טבלת הקצאות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	25/04/2021	ישראל רוזין	16: 44 28/07/2022	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		18	27/07/2022	רוזנטל מאיר	13: 54 28/07/2022	נספח מים וביוב- חוברת מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		27/07/2022	רוזנטל מאיר	17: 19 04/08/2022	נספח מים וביוב - תשריט ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1000		27/07/2022	רוזנטל מאיר	13: 51 28/07/2022	נספח מים וביוב- תשריט מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	27/07/2022	אדולפו וורוביוף	17: 21 04/08/2022	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		26/07/2022	נמרוד אמאדו	17: 20 04/08/2022	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		27/07/2022	אדולפו וורוביוף	14: 12 07/08/2022	תנועה 1: 1000	לא
תנועה	מנחה		63	03/02/2020	ישראל רשטניק	13: 16 28/07/2022	בה"ת	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		21/07/2022	ישראל רוזין	17: 05 24/07/2022	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		08/12/2019	משה פלוס	16: 04 24/04/2020	מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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
	אחר	(1)		הקסטודיה דה טרה סנטה	ירושלים	סנט פרנציס	1	02-6266568		
	פרטי	(2)		מטע הזיתים רמלה בע"מ	יבנה		3	08-9427666	08-9427666	office@almog-ltd.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הקסטודיה דה טרה סנטה - הממונה על המנזר הפרנציסקני ברמלה.

(2) כתובת: א. תעשיה גן רוה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מטע הזיתים רמלה בע"מ	יבנה	(1)	3	08-9427666	08-9427666	office@almog-ltd.com

(1) כתובת: א. תעשיה גן רוה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל רוזיו	29135	רוזיו אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-6954455		office@rozio-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9626874		mail@hsf-mapping.co.il
	יועץ נופי	נמרוד אמאדו	110782	אמאדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		077-2018257		office@amad-o.co.il
	יועץ סביבתי	נועה גכט		אורבניקס בע"מ	רמת גן	(2)	1	03-6102839		noa@urbanics.co.il
	יועץ תחבורה	אדולפו וורוביוף	87759	VS הנדסה אזרחית	פרדס חנה- כרכור	אלון	20	04-6371711		adolfo@vs-eng.co.il
	יועץ	רוזנטל מאיר	27203	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	.	(3)		04-9580887	04-9580887	khader@rme.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אורן סיני	074033	סיני- ייעוץ הנדסת חשמל	ראשון לציון	(4)	11	03-9523933	03-9523537	oren@sinai-eng.co.il
	אגרונום	רון פרומקין		רון פרומקין ייעוץ אקולוגי	מבשרת ציון	(5)		02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
ד"ר	יועץ	יולי קלר		ד"ר יולי קלר	קרית ים	(6)	18	04-8759875		keller.july@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5722033	03-5752041	r-shamay@rosenberg.co.il
	יועץ	ישראל רשטניק		א.ח.ר. תכנון בע"מ	טירת כרמל	(7)	2	077-9215555	077-9215559	office@mato-p.co.il
	יועץ	עמוס שירן		עמוס שירן בע"מ הנדסת רעידות אדמה	יקנעם (מושבה)	(8)		072-2506100		amoshiran@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

(2) כתובת: בניין די- מול, רמת גן.

(3) כתובת: גילון ד.ג. משגב מיקוד 2013.

(1) כתובת : ד.ג חוף הכרמל 30845.

(4) כתובת : בית UMI.

(5) כתובת : ת.ד 2444.

(6) כתובת : 18 / ג.

(7) כתובת : רחוב היוזמה 2 קומה 2.

(8) כתובת : יקנעם מושבה 20600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 151

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**

הקמת שכונת מגורים בת 960 יח"ד ומתחם לתעסוקה ומסחר לאורך כביש 431.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי הקרקע למגורים, דרכים, מתחם למסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

ב. קביעת מספר יחידות דיור, זכויות בנייה וקווי בניין.

ג. קביעת הוראות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.

ד. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור.

ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

ו. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 151תכנון זמין
מונה הדפסה 151

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 107, 109 - 115
מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
שטח ציבורי פתוח	501 - 503, 512 - 516, 511A, 511B, 507A, 507B, 508
דרך מאושרת	605, 610, 612
דרך מוצעת	600 - 604, 609
מסחר ותעסוקה	202 - 214

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	605, 610
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	600 - 604, 609
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	101 - 104, 106, 107, 110, 113 - 115
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	206 - 214
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	501, 507A, 507B, 508, 511A, 511B, 512 - 516
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	601, 602
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101 - 103, 106, 107, 109 - 115
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	202 - 208
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	501, 508
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	208
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	511B
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501, 502, 507A, 508, 511A, 511B
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	612
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	601, 603
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	601 - 603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101 - 107, 109 - 115
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	202 - 210
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	212
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	502, 512
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	202 - 207, 209, 210
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	507B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101 - 107, 109
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	501
חזית מסחרית	דרך מוצעת	600, 601, 603, 604
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 106
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	202 - 214
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	507B
להריסה	דרך מאושרת	612
להריסה	דרך מוצעת	601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302
להריסה	מגורים ד'	103 - 105, 109
להריסה	מסחר ותעסוקה	202
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501 - 503
ציר	מסחר ותעסוקה	209 - 211
ציר	שטח ציבורי פתוח	515 - 512, 507A, 507B
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	202 - 214
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	507B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	605, 610, 612
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	600 - 604, 609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 107, 109 - 115
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	202 - 214
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501 - 503, 507A, 507B, 508
		516 - 512, 511A, 511B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,596	3.13
חקלאות	53,978	46.95
שטח ללא תכנון מפורט	56,608	49.24
שצ"פ	792	0.69
סה"כ	114,974	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,032.37	2.63
דרך מוצעת	26,095.09	22.66
מבנים ומוסדות ציבור	12,235.61	10.63
מגורים ד'	35,304.63	30.66
מסחר ותעסוקה	19,819.61	17.21
שטח ציבורי פתוח	18,665.15	16.21
סה"כ	115,152.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים. במגרשים 101 ו-106 מגורים, בקומת הקרקע מסחר, תעסוקה. מסחר לסוגיו, בתי קפה, משרדים, מרפאות, שירותי ספורט וכושר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קומת הקרקע תכלול מבואת כניסה, מחסנים, חדרי טכניים, יותרו בה שימושים של מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים ואירועים בגובה של עד 6 מטר. במידה והם ימוקמו במרתף, תותר הוספת חצר אנגלית בצמוד אליהם במפלס השימוש הנ"ל. 2. מחסנים: לכל יחידת דיור ניתן לבנות מחסן דירתי אחד בלבד ומחסנים משותפים לדיירי הבניין. המחסנים יותרו בקומת הקרקע ו/או במרתפים ובקומת גלריה שבקומת הקרקע. 3. תותר גלריה בקומת הקרקע לצרכי מחסנים פרטיים ו/או מחסנים משותפים לדיירי הבנין. 4. קומת מגורים טיפוסית תכלול דירות מגורים, ממ"דים או ממ"קים לשימוש דיירי הבנין, ומרפסות. 5. בקומת המרתף יותרו חניות, מחסנים וחדרים טכניים. יותר חיבור מרתף חניה בין מגרשי המגורים הסמוכים, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ותשתיות בין החניונים התת קרקעיים. 6. בכל המפלסים יותרו מתקנים טכניים והנדסיים. 7. במגרשים לאורך השדרה בהם מסומנת זיקת הנאה ברוחב של 5 מ' כמסומן בתשריט המיועדת למעבר חופשי להולכי רגל, יש להותיר את השטח פנוי מגדרות ובינוי. זיקת ההנאה תהיה באותה מפלס עם השדרה ותהווה חלק רציף ובלתי נפרד מהשדרה. 8. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. 9. הנחיות למגרשים 101 ו-106: א. שטחי המסחר והתעסוקה ימוקמו לאורך חזית רחוב טייטלבוים בקומת קרקע בגובה כפול עד 6 מ'. תותר גלריה לצרכי מסחר, תעסוקה ומשרדים. גישה אל הגלריה תהיה מקומת הקרקע. שטחי הגלריה נכללים בשטחי הבניה העיקריים. ב. בקומת הקרקע יתאפשר שילוב של מסחר ותעסוקה ומשרדים. ג. תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים; חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה). ד. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר) לדירות המגורים בתחום התכנית ע"י השימושים המסחריים. ה. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים. 10. הנחיות למגרשים 111-115: א. חזית רציפה כאשר שני הבניינים מחוברים בקו בניין 0. ב. בעורף מרחק מינימלי בין הבניינים של 13.5 מ'. ג. יהיה דירוג בין הבניינים בהתאם לכתוב בטבלה 5.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	בבניינים יותרו השימושים הבאים: שרותי מסחר לסוגיו, לרבות אולמות תצוגה ומכירה, בנקים,



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

מסחר ותעסוקה	4.2
שירותי אשנב, משרדים, בתי קולנוע, גלריות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, חנויות מזון, חדר כושר, מרפאות ומשרדים. לא יותרו בשטח המיועד לתעסוקה שימושים למלאכה, תעשייה, אולמות שמחה ולא תותר הקמתם של מרכזי לוגיסטיקה.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. תותר הקמתם של מספר בניינים על מגרש אחד. 2. תוכן תכנית בינוי לשדרות התעסוקה והמסחר באישור הועדה מקומית שתכלול העמדת הבניינים, הסדרי חניה, מעברים להולכי רגל, רוחב קולונדות בחזיתות המסחריות, מתקני תשתית, גדרות, קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, חומרי גמר, גינון בשטחי המגרשים ובשצ"פ. - מתוך רוחבן הכולל של הקולונדות שבחזיתות המסחריות, ישמש שטח ברוחב של 1.5 מ' זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל. 3. מפלס ה-0.0 של הבניינים ומפלס פני הקרקע הסופיים יהיו בהתאם למוצע בתכנית הבינוי. 4. שטחי הגלריה יכללו בשטחי הבניה העיקריים. 5. במרתפים תותר בנייה בקו בניין "0" בכפוף לניהול מי נגר. 6. במרתף יותר אחסון למסחר ולתעסוקה וחניה. 7. חלונות לאוורור המרתפים ותאורתם יותקנו בגובה של עד 70 ס"מ צמוד לתקרת המרתפים. 8. כל המתקנים הטכניים שעל גגות המבנים יוסתרו על ידי מסתור שיעוצב באופן אדריכלי. 9. לא יתאפשר מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל מהשכונה לתחום זכות דרך 431.	
זיקת הנאה ב בתאי שטח 210, 209 זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בהתאם לתשריט.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
1. תאי שטח 301, 302 ישמשו עבור חינוך, תרבות וקהילה, רווחה, דת, בריאות וספורט, מגרשי ספורט פתוחים ומבונים. 2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנים בתת הקרקע. 3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. 4. בתא שטח 301 יותר מסחר בחזית הרחוב בלבד. 5. בתא שטח 301 יש להותיר מעבר ברוחב של 7 מ' לפחות המותיר מעבר מזרח מערב. 5. יותרו אמצעים לניהול מי נגר	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א 1. עבור תא שטח 301 תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת מבנים, מרווחים וקוי בנין, מפלסים, חזיתות וחתכים עקרוניים, מיקום החניות כולל כניסות ויציאות רכב, מעבר הולכי רגל, מיקום תחנות הורדת והעלאת נוסעים, גינון ופיתוח ומיקום התשתיות. 2. בתחום המגרש תותר הקמתו של יותר ממבנה אחד. 3. ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים. 4. תותר הקמת מרתף עד גבולות המגרש ובתנאי שהתכנית לא תעלה על 80% משטח המגרש. 5. תותר חניה עילית, עד 20% מהנדרש על פי התקן שיהיה בעת הוצאת היתרי בניה.	

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

6. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתרי בניה ובאישור מהנדס העיר.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

- א. פארק שכונתי, גינה ציבורית, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים, מתקני ספורט.
ב. תותר העברת תשתיות ומתקנים הנדסיים בתת קרקע בתחום המגרשים.

4.4.2

הוראות

פיתוח סביבתי

א

- כל השימושים כולל מתקני תשתית תת קרקעיים ישולבו בפיתוח.
- לא תותר כל בניה וחניה.
- שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו להשתייט מי נגר וחלחול ויותר אמצעים לחלחול מי נגר.
- בתאי שטח ביעוד שטחים ציבוריים פתוחים ישמרו העצים הקיימים.
- העצים המיועדים להעתקה בתחום התכנית, חלקם יועתקו לשצ"פ בתאי שטח 501, 503 וכל שצ"פ אחר שיכול לקלוט עצים המיועדים להעתקה.
- בתא שטח 512 תותר כניסת כלי רכב מהשטח הציבורי הפתוח לחניון התת קרקעי אשר בתא שטח 212.
- תא שטח 501 מתוכנן כשדרה ירוקה. השדרה תהיה רציפה ולא תותר בתחומה בניה.
- תוכן תכנית פיתוח לכל תא שטח 501 בה יוצגו שטחי הגינון והנטיעות שבילים להולכי רגל ואופניים, פינות משחק, אזורי ישיבה, תאורה והצללה. פיתוח השדרה יוכל להעשות בשלבים בבד בבד עם איכלוס המגורים.
- מתקנים הנדסיים ותשתיות תת קרקעיות חדרי שנאים בגודל שאינו עולה 50 מ"ר למבנה, ובלבד שלא יבלטו יותר משליש גובהם מעל פני הקרקע, המתקנים ישולבו בפיתוח השטח הציבורי.

ב

ניהול מי נגר

ינתן פתרון לשהיית נגר בתחום השצ"פ לנפח 2400 מק"י.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

הדרך תכלול תנועת כלי רכב, שבילי אופניים חניות, כניסות לחניות, מעבר למערכות תשתית, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה ותמרורים, כיכרות, נטיעות, תאורה ותחנות להעלאת והורדת נוסעים.

4.5.2

הוראות

א

דרכים

א. זכות הדרך וקוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובהוראות התוכנית.

4.5

דרך מאושרת

- ב. כל עבודה בתא שטח 612 תהיה בתיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
ג. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מ'.

4.6

דרך מוצעת

4.6.1

שימושים

1. הדרך תכלול תנועת כלי רכב, שבילי אופניים חניות, כניסות לחניות, מעבר למערכות תשתית, ריהוט רחוב, מדרכות, מפרצי חניה ותמרורים. כיכרות, נטיעות תאורה, תחנות להעלאת והורדת נוסעים.
2. יותרו אמצעים לניהול מי נגר.

4.6.2

הוראות

א

דרכים

1. זכות הדרך וקווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט ובהוראות התוכנית.
2. פיתוח דרך מס' 1 תבוצע בד בבד עם מתן היתרי הבניה בתחום התכנית.
3. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מ'.



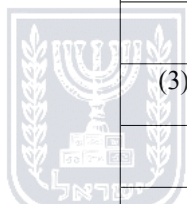
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
אחורי נכס מונה	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	36	30	65	355	7450	2600		1650	(1) 3200	2099	101	מגורים ד'
									375			75	(5) 300		101	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
									190			(6) 190			101	מגורים ד' אחר
(3)	(3)	(3)	2	(2) 9	36	30	65	380	7075	2225		1650	(1) 3200	1866	102	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	2	(2) 9	36	30	64	375	7075	2225		1650	(1) 3200	1889	103	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	2	(2) 9	39	30	62	364	7075	2225		1650	(1) 3200	1945	104	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	2	(2) 9	39	30	59	341	7075	2225		1650	(1) 3200	2073	105	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	5	(8) 26	90	96	60	899	23800	8340		5280	) 10180 (7)	2650	106	מגורים ד'
									800			100	(5) 700		106	מגורים ד' מסחר
									250			(6) 250			106	מגורים ד' אחר
(3)	(3)	(3)	5	(9) 26	90	96	65	161	22540	7080		5280	) 10180 (7)	2125	107	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	5	(9) 26	90	96	62	1007	22540	7080		5280	) 10180 (7)	2240	109	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	3	(11) 15	56	102	45	688	26960	10440		5610	) 10910 (10)	3923	110	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	3	(14)	(13)	96	50	803	23790	8280		5280	) 10230 (12)	2964	111	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	3	(15)	(13)	96	52	850	23790	8280		5280	) 10230 (12)	2802	112	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	3	(18)	(17)	76	52	673	19150	6840		4180	) 8130 (16)	2845	113	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	3	(18)	(18)	76	56	635	19150	6840		4180	) 8130 (16)	3013	114	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	3	(18)	(18)	76	53	680	19150	6840		4180	) 8130 (16)	2816	115	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	2	8	33		50	500	53485	21394		9627	22464	10697	301	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			250			50	200		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	2	5	24		50	450	6840	3040		760	3040	1520	302	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	3	8	40		55	497	8923	4306		1247	3370	1794	202	מסחר ותעסוקה
								560				210	350		202	מסחר ותעסוקה
												(6) 160			202	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	3	8	40		55	569	7982	3365		1247	3370	1402	203	מסחר ותעסוקה
								560				210	350		203	מסחר ותעסוקה
												(6) 160			203	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	3	8	40		55	490	7985	3368		1247	3370	1403	204	מסחר ותעסוקה
								560				210	350		204	מסחר ותעסוקה
												(6) 160			204	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	3	8	40		55	569	7985	3368		1247	3370	1403	205	מסחר ותעסוקה
								560				210	350		205	מסחר ותעסוקה
												(6) 160			205	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	3	8	40		55	567	8004	3387		1247	3370	1411	206	מסחר ותעסוקה
								560				210	350		206	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	שרות				עיקרי	שרות
							160				(6) 160		206	אחר	מסחר ותעסוקה	
(3)		(3)	3	8	40		55	566	8018	3401		1247	3370	1417	207	תעסוקה
									560			210	350		207	מסחר ותעסוקה
									160			(6) 160			207	מסחר ותעסוקה
(3)		(3)	3	8	40		60	616	7562	2945		1247	3370	1227	208	תעסוקה
									560			210	350		208	מסחר ותעסוקה
									160			(6) 160			208	מסחר ותעסוקה
(3)		(3)	3	8	40		55	538	7542	3365		1128	3049	1402	209	תעסוקה
									560			210	350		209	מסחר ותעסוקה
									160			(6) 160			209	מסחר ותעסוקה
(3)		(3)	3	8	40		60	442	8254	2500		1554	4200	1869	210	תעסוקה
									840			260	580		210	מסחר ותעסוקה
									200			(6) 200			210	מסחר ותעסוקה
(3)		(3)	3	8	40		70	448	6563	3526		820	2216	1045	211	תעסוקה
									560			210	350		211	מסחר ותעסוקה
									160			(6) 160			211	מסחר ותעסוקה
(3)		(3)	5	13	58		70	792	16095	6502		2591	7003	1518	212	תעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי
								798			248	550		212	מסחר	מסחר ותעסוקה
								200			200 (6)			212	אחר	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	5	13	58	80	875	24832	8000		4546	12286	2383	213	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
								1450			450	1000		213	מסחר	מסחר ותעסוקה
								350			350 (6)			213	אחר	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	5	13	58	60	622	12810	6589		1680	4540	1518	214	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
								570			210	360		214	מסחר	מסחר ותעסוקה
								200			200 (6)			214	אחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
600 (4)	(3)	101	מגורים	מגורים ד'
		101	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
		101	אחר	מגורים ד'
600 (4)	(3)	102	מגורים	מגורים ד'
600 (4)	(3)	103	מגורים	מגורים ד'
600 (4)	(3)	104	מגורים	מגורים ד'
600 (4)	(3)	105	מגורים	מגורים ד'
1920 (4)	(3)	106	מגורים	מגורים ד'
		106	מסחר	מגורים ד'
		106	אחר	מגורים ד'
1920 (4)	(3)	107	מגורים	מגורים ד'
1920 (4)	(3)	109	מגורים	מגורים ד'
2040 (4)	(3)	110	מגורים	מגורים ד'
1920 (4)	(3)	111	מגורים	מגורים ד'
1920 (4)	(3)	112	מגורים	מגורים ד'
1520 (4)	(3)	113	מגורים	מגורים ד'
1520 (4)	(3)	114	מגורים	מגורים ד'
1520 (4)	(3)	115	מגורים	מגורים ד'
	(3)	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		301	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		202	מסחר	מסחר ותעסוקה
		202	אחר	מסחר ותעסוקה
	(3)	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		203	מסחר	מסחר ותעסוקה
		203	אחר	מסחר ותעסוקה
	(3)	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		204	מסחר	מסחר ותעסוקה
		204	אחר	מסחר ותעסוקה
	(3)	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		205	מסחר	מסחר ותעסוקה
		205	אחר	מסחר ותעסוקה
	(3)	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
		206	מסחר	מסחר ותעסוקה
		206	אחר	מסחר ותעסוקה

(5) תותר גלריה בשטח עיקרי שלא יעלה על 150 מ"ר.

(6) קולונדה.

(7) סה"כ השטח העיקרי כולל: א. 10080 מ"ר. ב. 100 מ"ר למועדון ו/או חדר כושר ו/או חדר ארועים ומשחקים. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

(8) קומת קרקע + 25 קומות מגורים.

(9) בקומת קרקע + 25 קומות מגורים.

(10) סה"כ השטח העיקרי כולל: א. 10710 מ"ר. ב. 100 מ"ר בכל בנין ובסה"כ 200 מ"ר למועדון ו/או חדר כושר ו/או חדר אירועים ומשחקים. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

(11) קומת קרקע + 14 קומות מגורים.

(12) סה"כ השטח העיקרי כולל: א. 10080 מ"ר. ב. 50 מ"ר בבנין בן 10 קומות ו- 100 מ"ר בבנין בן יותר מ 10 קומות למועדון ו/או חדר כושר ו/או חדר אירועים ומשחקים. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

(13) א. גובה מבנה לבנין בן יותר מ 10 קומות יהיה 70 מ' מעל הכניסה הקובעת. ב. גובה מבנה לבנין בן 10 קומות יהיה 36 מ' מעל הכניסה הקובעת. ג. מס' הקומות למבנה מטיפוס A יהיה 20 קומות מעל הכניסה הקובעת. ד. מס' הקומות למבנה מטיפוס B יהיה 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(14) א. גובה מבנה לבנין בן יותר מ 10 קומות יהיה 70 מ' מעל הכניסה הקובעת. ב. גובה מבנה לבנין מטיפוס B יהיה 36 מ' מעל הכניסה הקובעת. ג. מס' הקומות למבנה מטיפוס A יהיה 20 קומות מעל הכניסה הקובעת. ד. מס' הקומות לבנין בן 10 קומות יהיה 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(15) א. גובה מבנה לבנין בן יותר מ 10 קומות יהיה 70 מ' מעל הכניסה הקובעת. ב. גובה מבנה לבנין בן 10 קומות יהיה 36 מ' מעל הכניסה הקובעת. ג. מס' הקומות למבנה מטיפוס A יהיה 20 קומות מעל הכניסה הקובעת. ד. מס' הקומות למבנה מטיפוס B יהיה 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(16) סה"כ השטח העיקרי כולל: 7980 מ"ר. ב. 50 מ"ר בבנין בן 10 קומות ו- 100 מ"ר בבנין בן 14 קומות למועדון ו/או חדר כושר ו/או חדר אירועים ומשחקים. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

(17) א. מס' הקומות למבנה מטיפוס A1 יהיה 14 קומות מעל הכניסה הקובעת. ב. מס' הקומות למבנה מטיפוס B יהיה 10 קומות. ג. גובה מבנה לבנין בן 14 קומות יהיה 52 מ' מעל הכניסה הקובעת. ד. גובה מבנה לבנין בן 10 יהיה 36 מ' מעל הכניסה הקובעת.

(18) א. מס' הקומות למבנה מטיפוס A1 יהיה 14 קומות מעל הכניסה הקובעת. ב. מס' הקומות למבנה מטיפוס B יהיה 10 קומות. ג. גובה מבנה לבנין בן 14 קומות יהיה 52 מ' מעל הכניסה הקובעת. ד. גובה מבנה לבנין בן 10 קומות יהיה 36 מ' מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 151



תכנון זמין
מונה הדפסה 151

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. גגות
 - א. המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
 - ב. בכל היעודים תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים.
 - ג. במידה ויוצבו קולטי שמש על הגגות הם יוסתרו משלושה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

2. חזיתות

- א. חומרי גמר חיצוניים של המבנה יהיו עמידים.
- ב. לא תותר התקנת מנועי תפעול (קומפרסורים) על גבי חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.

3. מרפסות וגינות תלויות

- שילוב של גינות תלויות בבינוי מותנה באישור הועדה המקומית.
- א. ניתן יהיה להבליט מרפסות ו/או גינות תלויות צמודות למרפסות עד 2 מטר מקו הבניין ולא יותר מקו גבול המגרש.
- ב. יותרו גינות צמודות למרפסות בשטח ממוצע של 10 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח זה כלול בשטח המרפסות.
- ג. הגינות התלויות יהיו בגובה מינימלי של קומה כפולה.

4. מילוי קרקע

- עומק מילוי הקרקע מעל המרתפים לא יפחת מ-0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים לא יפחת מ-1.5 מ'.

5. מבני תשתיות

- א. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
2. תקן החנייה למגרשי תעסוקה 202-208 יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. ככל שהיקף החניות הנדרשות בתת הקרקע יעלה על 391 חניות, יותרו חניות עליות במגרשים 202-208 בהיקף שלא יעלה על 52 חניות סה"כ. 6 החניות התפעוליות יהיו מעל הקרקע.

6.3**חשמל**

1. תותר הקמת תחנות שנאים בשטח התכנית בתוך קומות המרתף של הבניינים או במגרשים וכן בשטחי הציבור (מבנה או שצ"פ). כמות ומיקום התחנות והשנאים ו/או חדרי המיתוג יקבעו בתאום עם חברת החשמל.
2. תחנות השנאים ותשתיות חברת החשמל יבוצעו לפי תקנות התכנון והבניה, חוק החשמל, חוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים ע"י המשרד להגנת הסביבה והוראות הרשת

6.3

חשמל

הארצית של חברת החשמל.
3. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.

6.4

ביו

א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
ד. מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב העירונית ולתחנת קצה.

6.5

ניקוז

א. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור וריסון מי הנגר העודפים, כולל איסוף, השהייה וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים.
ב. ניקוז דרכים ומגרשים יעשה בצורה גרביטציונית ככל שניתן. תכנון הניקוז ועודפי נגר להשהייה וויסות יהיו בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר.
ג. יש להתחבר למוצאי ניקוז קיימים במערכת העירונית.
ד. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ז. תכנית הניקוז תתואם ותאושר על ידי מהנדס הרשות ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.
ח. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 5900 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
ג. טיפול בעצים בוגרים יבוצע על פי תנאי רישיון פקיד היערות והנחיותיו. עבודות לשימור ולהעתקה של עצים בוגרים תבוצענה

בפיקוח אגרונום מומחה.

1. נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

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

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת



שמירה על עצים בוגרים	6.6
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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
אקוסטיקה	6.7
1. כללי א. מפלס הרעש מהשימושים הגובלים במגורים לא יחרוג מהקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992. ב. מיגון אקוסטי דירתי להפחתת הרעש הנובע מכביש 431 יהיה עפ"י ההנחיות המקובלות של המשרד להגנת הסביבה, לכל יח"ד בין אם במגורים ובין אם בבניינים אחרים. 2. מערכות מכניות א. בתכנית היתר הבנייה יצוין מיקום המערכות המכניות עם פוטנציאל לגרימת מטרדי רעש כגון: גנרטור, משאבות, מפוחי אוויר, מתקני חניה, דחסן אשפה, מתקן גריסת קרטונים, מערכות קירור, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד. ב. חדר גנרטור ימוקם כך שלא ייגרמו מטרדי רעש וזיהום אוויר לדירות הסמוכות. יש להימנע מתכנון פתחי האוורור שלהם כלפי דירות מגורים. יינקטו אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ורעידות למבנה. 3. מערכות מיזוג א. מעבי מיזוג האוויר ימוקמו במסתורי הכביסה או על הגג על גבי מצע אלסטי למניעת רעידות למבנה. מיקום המעבים יהיה רחוק ככל הניתן ממגורים סמוכים ובמיקום על הגג יש לבנות מעקה שיסתירם כלפי הסביבה. ב. סוג יחידות העיבוי ומיקומן יקבע באופן שלא יגרם מטרד לסביבה ולא תהיה חריגה מתקנות רעש בעת הפעלתן.	
סקר סייסמי	6.8
תנאי להיתר בניה מילוי אחר הוראות המפורטות בסקר הסיסמי.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
1. כללי בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה. 2. פסולת א. מיקום ונפח כלי האצירה הנדרשים, לרבות פסולת למחזור, תאושרנה על ידי אגף התברואה כתנאי למתן היתר. ב. חדר/מתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ועם תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיתאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. ג. חדר/מתחם האשפה יאוורר/ימוזג באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים אחרים. ד. יש להשאיר מקום במרחב הציבורי עבור מתקנים לאיסוף פסולת מופרדת במקור למיחזור. 3. איכות אוויר א. פליטת מזהמי אוויר בתחום התכנית תעמוד בתנאים כפי שנקבעו בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. עסק בתחום המזון והקייטרינג יעמוד בדרישות לרישיון עסק, ובדרישות נוספות שיקבעו ע"י היחידה הסביבתית האזורית למניעת ריחות. ג. תכנון מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מבתי אוכל, וממערכות חירום	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- (כגון גנרטור) יוגש למחלקה לאיכות הסביבה. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
4. קרינה
- א. אנטנות סלולריות בתחום התכנית יעמדו בתקנות הנדרשות ע"י המשרד להגנת הסביבה לרמות הקרינה.
- ב. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית או מתקן גישה סלולרי במבנה הכולל ייעוד למגורים, מבני ציבור.
- ג. קווי החשמל יוטמנו.
5. הוראות למגרשים בעלי ייעוד קרקע של עירוב שימושים
- א. עסק המבקש היתר בייעוד בעל עירוב שימושים, יציג במסמך סביבתי מפורט את הדרכים לצמצום ההשפעות הסביבתיות למגורים באותו המבנה ובאלה הסמוכים לו. הנחיות להכנת המסמך הסביבתי תינתנה ע"י הרשות המקומית או המשרד להגנת הסביבה.
- ב. בבניינים בעירוב שימושים יש ליצור הפרדה בין התשתיות שתשמשנה את המגורים בבניין לבין התשתיות שישמשו את המסחר והמשרדים, לרבות פתרונות לטיפול ואצירת פסולת, מערכות אוורור, בידוד אקוסטי, דרכי גישה וחנייה וכל אמצעי אחר למניעת מטרדים למגורים.
- ג. שטחי המגורים ייבנו בקומות שלמות הנפרדות משטחי השימושים האחרים במגרש. למגורים תהיה כניסה ולובי נפרד בקומת הקרקע.
- ד. לא יותר שטח מסחרי או חנות ללא כניסה ישירה מרחוב. מפלס כל חנות יהיה במפלס הרחוב אליו פונה החנות.
- ה. בבניין עם קומה מסחרית שבה יתוכננו מסעדות, יש צורך בפיר שעולה עד הגג לצורך התקנת ארובה לשחרור עשן וטיפול באוויר של בתי אוכל. גובה הארובה לפחות 4 מטרים מעל מפלס הגג.
- בחנות שלא יתאפשר חיבורה לארובה לא תותר הקמת עסק עם בישול/אפיית מזון מכל סוג.
- ו. תותקן מערכת "הפרדת שומנים" לעסקי מזון מהיר ומסעדות.
6. מניעת מטרדים בשלב ההקמה
- א. הפעילות באתר הבנייה תהיה בימי חול, על פי חוקי העבודה שבתוקף. בכל מקרה בו יידרש ביצוע עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים ובמגבלות המשרד להגנת הסביבה, וכן בהתאם להוראות היחידה הסביבתית בעיריית רמלה.
- ב. על הקבלן המבצע את העבודה לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ופגיעה בסביבה, במידה ויעלו במהלך ביצוע העבודות ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- ג. כתנאי להיתר בניה, יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות הבנייה.
- ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) ה'תשס"ה 2005 ו/או תיגרס לשימוש חוזר בתחום התכנית. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלה, מיחזור והטמנה, יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 בצו רישוי עסקים 1996.
7. מניעת רעש
- יש להבטיח שכל הצידוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש) סביר מצידוד בניה), ה'תשל"ט 1979. טרם תחילת ביצוע העבודות יבוצעו ע"י הקבלן מדידות רעש לכלי העבודה המכאניים.
8. חומרים מסוכנים
- א. כל קבלן המפעיל ציוד מכני יחזיק בתחום העבודה אמצעי לאיסוף שמן במקרה של תקלה בצידוד. באתר ההתארגנות יאוחסנו חומרי ספיחה למקרה שפיכה של דלקים ושומנים.
- ב. תנאי להיתר יהיה הצגת אישור היחידה הסביבתית בעירייה ביחס לדרכים למניעת מטרדי



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
אבק מדרכים לא סלולות, מפריקה והעמסה של חומרי בניה או ממערומי עפר בשטח התכנית.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 2. הקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 40 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית מותנית באישור רת"א לגובה המתקן ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 3. נדרש סימון מבנים מעל 87 מ' מעפ"ש בסימון לילה. 4. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.	6.10
תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. תכנית הבינוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. חזית הרחוב של המגרש, לרבות קביעת הוראות עיצוב, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. ב. קביעת פרטים אופייניים מנחים. ג. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. ד. פירוט חומרי הגמר. ה. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות המיגון האקוסטי הדירתי המפורטות בדו"ח האקוסטי שבוצע במסגרת התכנית. 3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי הבניה מקו המתח ובמידת הצורך הטמנתו, ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 4. פיתוח דרך מס' 1 תבוצע בד בבד עם מתן היתרי הבניה בתחום התכנית בכפוף לשלבויות הביצוע. 5. אישור פקיד היערוות להענקת העצים. 6. הצגה מפורטת של מכלול אמצעי ניהול הנגר ופוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, שתוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע בתכנית. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי הפרטי, ותהיה מורכבת מאמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה וטיהור הנגר. 7. תנאי לקבלת היתר בנייה שדרוג תחנת שאיבת שפכים "רמלוד". 8. תנאי להיתר בניה למעל 400 יח"ד בתחום התכנית יהיה פינוי כל הפולשים מתא שטח 503 ותא שטח 612. 9. במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, היתר הבניה ינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנים והגדרות המסומנים בתשריט להריסה. 10. תאום עם בעל רשיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קוי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.	6.11

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

11. תנאי להוצאת היתר בניה רישום זיקות הנאה בלשכת המקרקעין.

6.12

רישום זיקת הנאה

א. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור" וזיקת הנאה למעבר ברכב, מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. תאסר בתחום שטח זה בנייה או גידור והם ירשמו בלשכת המקרקעין.

ב. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בחניונים התת קרקעיים בכל מגרשי המגורים למעבר וגישה ברכב ולהולכי רגל.

6.13

תשתיות

1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים כמפורט להלן:

א. מים: חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ב. ביוב: תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרד הבריאות. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הראשית יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. חשמל: כל תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות ויתואמו עם חח"י.

2. בתא שטח 612 יוקמו תשתיות על פי צרכי הדרך בהתאם לתכנית תממ 6/3/ב.

3. העברת תשתיות ציבוריות לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים במידת הפשר. במגרשים פרטיים תתאפשר העברת קוי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

6.14

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, ה'תשל"ח-1978.

6.15

חלוקה ו/ או רישום

א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכיה.

ג. החלוקה החדשה תירשם על פי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

ד. תחום התכנית מצוי תחת נתיב טיסה נמוך. בהתאם לכך, נדרשת הרשות המקומית להוסיף הערה לעת רישום המבנים בדבר מטרדי רעש הצפויים בתחום התכנית.

6.16

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית למעט תא שטח 612 אשר יירשם על שם המדינה.

6.17

חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקפה, שלבי ביצוע, דרכי הובלה ושינוע, קביעת אתר סילוק מועדף, הכלל לפי מסמך הנחיות משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות עדכני שיחליפו, ובאישור היחידה הסביבתית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התניות	שלב א'- קבלת היתרים לבניית 400 יח"ד. שלב ב'- קבלת היתרים לבניית 300 יח"ד נוספות ומותנה בפינוי כל הפולשים מתאי שטח 503 ו- 612. שלב ג'- היתרים לבניית יתרת יחה"ד יותנו בפינוי כלל המחזיקים בשטח.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים.

