

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0713651

רמלה מערב

מרכז

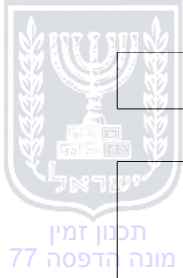
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/10/2021

להפקיד את התכנית

31/01/2023

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

תכנית זו מהווה בתחומה, שינוי לתכנית מפורטת לה/6/170 על כל נספחיה. מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה במערב רמלה בשטח שהוגדר "לתכנון בעתיד", כאשר השכונה תכלול כ-1,100 יח"ד מתוכם כ-150 יח"ד לדיור מיוחד, ובנוסף שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מסדירה את רשת הדרכים, שבילי האופניים והולכי הרגל, ומחברת את השכונה לכביש 200. התכנון קובע את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.

גבולות:

מצפון - רחוב הזית

ממערב כביש 200

מדרום שכונת ג'ואריש

ממזרח שכונת אשכול



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רמלה מערב
		מספר התכנית	415-0713651
1.2	שטח התכנית		205.557 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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמלה

185500 קואורדינאטה X

648250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מערב רמלה, בצמוד ליפה נוף וגני דן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמלה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4724	מוסדר	חלק		19, 29
5992	מוסדר	חלק	42, 45	38, 50
7190	מוסדר	חלק		65

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/ 170 / 6	107 - 109, 400 - 401, 501, 600 - 601, 838 - 839, 844
	1304 - 1307, 1411 - 1412

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
09/08/2016		8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000/ 43. הוראות תכנית לה/ 43 / 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 / 43
22/10/2015		643	7131	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 170 / 6 בתחום תכנית זו.	החלפה	לה/ 170 / 6
12/09/2011		6498	6292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ מק/ 170 / 5 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ מק/ 170 / 5
14/07/2004		3408	5314	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מח/ 170 בתחום תכנית זו.	החלפה	מח/ 170
09/01/1994		1529	4182	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ במ/ 1000 / 17 / 3 / א בתחום תכנית זו.	החלפה	לה/ במ/ 1000 / 17 / 3 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	08: 05 06/11/2022	יאיר קורנברג	03/11/2022	9		מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל	12: 13 29/10/2020	מוטי מטרני	25/10/2020	4		מנחה	חשמל
לא	נספח ניקוז	14: 29 16/11/2022	יאיר קורנברג	15/11/2022	23		מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבתי	07: 57 29/11/2022	אלדד שרוני	28/11/2022	16		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר הערכת סיכונים סייסמיים	13: 34 21/02/2022	בועז זלצמן	10/06/2021	37		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח פרוגרמתי	11: 33 03/08/2022	זאב ברקאי	18/01/2021	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוברת סקר	16: 34 05/01/2021	יהונתן גונן	05/01/2021	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים בוגרים - קובץ תמונות	16: 36 05/01/2021	יהונתן גונן	05/01/2021	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בחירת השלכות תחבורתיות	10: 29 17/08/2022	גילרמו לוי	10/06/2021	284		רקע	תנועה
לא	נספח בינוי	08: 41 29/11/2022	אריה קוץ	28/11/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב	08: 03 06/11/2022	יאיר קורנברג	03/11/2022	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 30 16/11/2022	יאיר קורנברג	15/11/2022	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	08: 08 06/11/2022	אריה קוץ	02/11/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	07: 59 29/11/2022	יהונתן גונן	24/11/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח דרכים ותנועה	12: 48 12/12/2022	כנרת דביר	06/12/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 35 03/11/2022	אריה קוץ	03/11/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			ברזאני אבני דרך ייזום ופתוח בע"מ	ירושלים	קרית מדע	11	02-9406000	02-9406001	info@ydb.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ברזאני אבני דרך ייזום ופתוח בע"מ	ירושלים	קרית מדע	11	02-9406000	02-9406001	info@ydb.co.il

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	אריה קוץ	28353	ניר קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827		nirkotz@zahav.net.il
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף) בע"מ (1999	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	23	052-2566380	02-5672021	zevbar@012.net.il
	אגרונים	יהונתן גונן		גונן- עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		kinneret@rameng.net
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	מוטי מטרני	112634	מטרני יעוץ חשמל בע"מ	גן יבנה	הרצל	4	08-9584600	08-6744787	moti@meterani.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		yair@sbk-eng.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@esharony.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
מנהל תכנון	מתכנן	שגיא רייזנר			נווה אילן	(1)		02-5335206	02-5335207	office@tikproj.co.il
גיאולוג	גיאולוג	בועז זלצמן		זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ	רמת גן	ברוריה	3	03-7526531	03-7527242	office@salt-geo.com
מתכנן	יועץ תחבורה	גישרמו לוי		PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור השניה	העליה	43	03-7914130	03-7914112	guillelevy@p-gl.co.il

(1) כתובת: קריית התקשורת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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 חדשה במערב רמלה, הכוללת 1,100 יח"ד, והסדרת חיבור חדש לכביש 200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון בעתיד לשטחים עבור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר ותעסוקה.
- (ב) קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- (ג) קביעת הוראות וזכויות בניה.
- (ד) הרחבת והתוויית דרכים.
- (ה) הסדרת חיבור לכביש מספר 200.
- (ו) קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

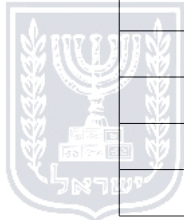


תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 11, 14 - 18
דיוור מיוחד	30
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 204, 1201, 1202
שטחים פתוחים	409
שטח ציבורי פתוח	401 - 408
דרך מאושרת	541 - 545
דרך מוצעת	501 - 511
דרך משולבת	521

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק בריכת אגירה	שטח ציבורי פתוח	402, 403, 405
בלוק בריכת אגירה	שטחים פתוחים	409
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	543
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	543
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	406
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	409
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	541 - 543, 545
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	501, 502, 504, 506, 510, 511
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	521
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203, 1201, 1202
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1 - 10, 14 - 18
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401 - 405, 408
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	409
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	541, 542
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	508, 509
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	203, 204, 1201, 1202
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	3 - 5, 8 - 11, 14 - 18
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	401, 402, 404, 405, 407
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1201, 1202
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	541 - 543
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501 - 503, 506, 509
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	521
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 204, 1201, 1202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2 - 11, 14 - 18
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	401 - 406



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים	409
חזית מסחרית	דיור מיוחד	30
חזית מסחרית	מגורים ב'	18 - 14 , 11 - 8 , 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	543
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1201 , 203
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	404
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	409

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	8,227	4
דרך ו/או טיפול נופי	11,224	5.46
דרך מאושרת	48,120	23.41
מבנים ומוסדות ציבור	17,911	8.71
מגורים ג'	9,186	4.47
שטח לתכנון בעתיד	99,894	48.60
שטח ציבורי פתוח	10,995	5.35
סה"כ	205,557	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,694.58	2.77
דרך מאושרת	30,209.14	14.70
דרך מוצעת	29,062.46	14.14
דרך משולבת	2,575.15	1.25
מבנים ומוסדות ציבור	69,432.76	33.78
מגורים ב'	38,649.63	18.80
שטח ציבורי פתוח	23,958.4	11.66
שטחים פתוחים	5,975.13	2.91
סה"כ	205,557.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מגורים.</p> <p>(ב) מסחר חנויות מכל הסוגים, הסעדה, מרפאות, משרדים, פנאי ושימושים לטובת הציבור לצרכי חינוך דת וקהילה.</p> <p>(ג) חניה בתת הקרקע.</p> <p>(ד) שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, מחסנים לשימוש הדיירים.</p> <p>(ה) מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות בתת הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) 25% מיחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות קטנות.</p> <p>(ב) המרפסות יותרו בקו בניין קדמי ואחורי. לא תותר הבלטת מרפסות מחוץ לקו הבניין.</p> <p>(ג) בכל בנין יוקצה שטח עיקרי בהיקף של 50 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>(ד) במגרשים בהם יוקמו יותר מבנין אחד יישמר מרחק מינימלי של 7 מטר בין הבניינים.</p> <p>(ה) בתאי שטח 1, 18-8 תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה).</p> <p>(ו) במגרשים 1, 11-10 לא תתאפשר גישה לרכב מרחוב ארנס.</p> <p>(ז) תותר הקמת מחסנים לדיירים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>(ח) דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות וצידייות שאינן פונות לרחוב. לא תותר הצמדת גינות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>(ט) מסחר - חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>(י) במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בקו בנין 0, תחויב היצמדות לקו הבנין לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המגרש.</p> <p>(יא) גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ', תתאפשר גלריה בשטח עד 50% מקומת הקרקע.</p> <p>(יב) ניתן להסב עד 40% משטח המסחר בקומת הקרקע המסחרית לטובת צרכי ציבור.</p> <p>(יג) מילוי קרקע- מילוי קרקע מעל מרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים גובה המילוי לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקות ההנאה שבין החזית המסחרית לדרך יתוכננו כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בהם מעבר חופשי לציבור בכל עת.</p>
4.2	<p>דיור מיוחד</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>(א) דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים.</p> <p>דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2021.</p> <p>דיור מיוחד למעונות סטודנטים. הדירות יושכרו לסטודנטים בהתאם להגדרת סטודנט בחוק</p>

4.2 דיור מיוחד	4.2
<p>זכויות הסטודנט 2007.</p> <p>(ב) בקומת הקרקע תותר חזית מסחרית: חנויות, מסעדות ובתי קפה, סדנאות וגלריות, משרדים, מרפאות, מכוני כושר.</p> <p>(ג) חניה בתת הקרקע.</p>	
4.2.2 הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) גודל דירה לא יעלה על 60 מ"ר, כולל ממ"ד.</p> <p>(2) תותר בניית מספר מבנים בתא שטח בודד. מרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>(3) הכניסות למבואות המגורים יותרו מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.</p> <p>(4) כל יחידות הדיור יהיו בבעלות אחת ותחת ניהול משותף.</p> <p>(5) שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בחזית הרחוב.</p> <p>(6) מילוי קרקע - מילוי קרקע מעל מרתפים לא יפחת מ- 0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים גובה המילוי לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	א
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
<p>(א) השימושים המותרים יהיו, חינוך, ספורט, קהילה, תרבות, דת, רווחה ובריאות, משרדי הרשות העירונית.</p> <p>(ב) במגרשים 1201, 1202 יותרו מתקנים הנדסיים, שירותי חרום ומשטרה, חינוך, דת, רווחה, תרבות, באישור משרד הבטחון.</p>	
4.3.2 הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) תותר הקמת יותר ממבנה אחד.</p> <p>(2) לא יותר גידור מגרש אלא על פי דרישה מפורשת של החוק או התקנות.</p> <p>(3) הקמת מתקנים טכניים על הגג בכפוף לפתרון עיצובי באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) במגרש 203 ניתן יהיה להעביר דרך/כביש באישור הועדה המקומית.</p> <p>(5) יותר שילוב של מספר שימושים ציבוריים שונים באותו מבנה.</p>	א
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>(1) בתא שטח 203 סטיה מקו בניין של 20 מ' תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>(2) במגרשים 1201 ו-1202 תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 80%. גובה הבינוי בשטח זה יקבע בתיאום עם משרד הביטחון.</p>	ב
4.4 שטח ציבורי פתוח	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
<p>(א) פיתוח סביבתי, גינון ונטיעות.</p> <p>(ב) מגרשי ומתקני משחק וספורט, שטחים מקורים להצללה.</p> <p>(ג) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית ומבני תשתית בתת הקרקע.</p> <p>(ד) שבילי אופנים ושבילים והולכי רגל.</p> <p>(ה) חלחול והשהיית מי נגר.</p>	
4.4.2 הוראות	4.4.2

4.4	שטח ציבורי פתוח
א	הוראות פיתוח (1) יותרו מתקנים הנדסיים בתת הקרקע בשטח שלא יעלה על 5% מהמגרש, בתאום עם מחלקת תשתיות והנדסה. (2) השטח הציבורי יהיה חייב בהצללה בשיעור של 50% לפחות בשעות הצהריים באמצעות עצים. (3) בתאי שטח 402,403,405 יובטח וויסות והשהיית נפח נגר שלא יפחת מנפחי הנגר המצויין עבור כל אחד משטחים אלו בתשריט נספח הניקוז.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3.5 מ', ובתכנון ישולבו שתילת עצים. (2) שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3.5 מ', ובתכנון ישולבו שתילת עצים רחבי צמרת. (2) שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים. (3) כניסות למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל/אפניים וכלי רכב, גינון וחניות - ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה.
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים נטיעות, גינון, מתקנים לניהול השהיית נגר עילי, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א	ניהול מי נגר (1) בתאי שטח שבהם סימבול של בריכת אגירה, תידרש השהיית נגר בנפח כפי שנקבע בטבלת

שטחים פתוחים	4.8
הנגר בנספח הניקוז. (2) בתא שטח 409 יבוצע וויסות והשהיית נגר עילי בנפח נגר שלא יפחת מ-4000 קוב כמפורט בנספח הניקוז.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פספוט- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												שרות						עיקרי
924	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	107	66	55	15414	6717	1650	5628	3956	1	מגורים	ב' מגורים	
												368	1051	3956	1	מסחר	ב' מגורים	
616	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	110	44	55	8113	3261	1100	3752	1920	2	מגורים	ב' מגורים	
616	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	110	44	55	7978	3126	1100	3752	1841	3	מגורים	ב' מגורים	
616	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	110	44	55	8065	3213	1100	3752	1892	4	מגורים	ב' מגורים	
616	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	110	44	55	8040	3188	1100	3752	1877	5	מגורים	ב' מגורים	
616	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	116	44	55	8070	3218	1100	3752	1896	6	מגורים	ב' מגורים	
616	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	116	44	55	7880	3028	1100	3752	1783	7	מגורים	ב' מגורים	
924	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	116	66	55	12926	4663	1650	5628	2746	8	מגורים	ב' מגורים	
												255	730	2746	8	מסחר	ב' מגורים	
924	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	110	66	55	13773	5362	1650	5628	3158	9	מגורים	ב' מגורים	
												294	839	3158	9	מסחר	ב' מגורים	
924	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	110	66	55	13418	5110	1650	5578	2945	10	מגורים	ב' מגורים	
												280	800	2945	10	מסחר	ב' מגורים	
3808	(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		272	55	47148	14343	6800	22976	8520	11	מגורים	ב' מגורים	
												785	2244	8520	11	מסחר	ב' מגורים	
420	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		30	55	5471	1800	750	2540	1060	14	מגורים	ב' מגורים	
												99	282	1060	14	מסחר	ב' מגורים	
420	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		30	55	5497	1822	750	2540	1073	15	מגורים	ב' מגורים	
												100	285	1073	15	מסחר	ב' מגורים	
420	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		30	70	5646	1945	750	2540	1145	16	מגורים	ב' מגורים	
												107	304	1145	16	מסחר	ב' מגורים	
420	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		30	55	6325	2506	750	2540	1476	17	מגורים	ב' מגורים	
												137	392	1476	17	מסחר	ב' מגורים	
420	(1)	(1)	(1)	(1)	2	8		30	55	6181	2387	750	2540	1406	18	מגורים	ב' מגורים	
												131	373	1406	18	מסחר	ב' מגורים	
2500	(1)	(1)	(1)	(1)	3	8		150	50	22318	9170	3000	9000	5702	30	מגורים	ד"ור מיוחד	
												383	765	5702	30	מסחר	ד"ור מיוחד	

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	110		50	10514	3803	2237	4474	4479	201		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	116		50	8996	3254	1914	3828	3843	202		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	116		50	47415	17150	10090	20175	20215	203		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	116		50	20755	8400	2470	9885	4207	204		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1				80					11997	1201		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1				80					24775	1202		מבנים 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

הוראות טבלה 5:

(א) בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע. על פי דרישת הועדה המקומית, לעת הגשת בקשה להיתר הבניה, ניתן להסב עד 40% משטח המסחר בקומת הקרקע המסחרית לשימושים לטובת הציבור לצרכי חינוך, דת וקהילה.

(ב) 25% מיחיד הדיר בתכנית יהיו יחידות דיר קטנות בשטח כולל של 60-80 מ"ר.

(ג) השטח העיקרי לבניה כולל שטח של 50 מ"ר לרווחת הדיירים עבור כל בנין שיבנה במגרש. בשטחים לרווחת הדיירים יותר שימוש למועדון דיירים, חדר אירועים ומשחקים, חדר כושר. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

(ד) חריגה מגובה המבנים המצויינים בטבלה תהיה סטייה ניכרת.

(ה) מעל גובה של +110 מ' מפני הקרקע, לא יהיו חלונות/פתחים הפונים לכוון מערב. על גג המבנים שבתחום המגבלה, יוצב מעקה אטום לכוון מערב, בגובה 2 מ' לפחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- (א) תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב כוללת בקנה מידה שלא יקטן מ-500:1. התכנית תכלול:
- (1) העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות כולל חזית חמישית, פתחים, כניסות למבנים, חומרי בנין וחומרי גלם.
 - (2) עיצוב מכלול הבניינים במגרש או מגרשים.
 - (3) תכנון השטחים הציבוריים והאזורים המשתפים הפתוחים במגרשי המגורים.
 - (4) טיפול בנגר העילי בהתאם לנספח הניקוז.
 - (5) מבני תשתית, ארונות וחדרים טכניים יהווה חלק מאדריכלות הבניין והפיתוח.
 - (6) מיקום תאורת רחוב, כולל הצעה גופי תאורה ומיקום מרכזיות, וכן התייחסות לזיהום אור.
 - (7) הצגת תשתית למערכות טעינה לרכבים חשמליים.
 - (8) מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
 - (9) פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי אופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה בתחום שבין קו מגבלות ב' לבין קו מגבלות ג' הינו קבלת אישור משרד הבטחון וכמפורט בסעיף 6.5 להלן.
- (ג) תנאי להיתר בניה הגשת דוחות אקוסטיים לאישור היחידה הסביתית כמפורט בסעיף 6.13.
- (ד) תנאי להיות בניה לדיור מוגן ועבור אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים - תאום עם אגף הפרוגרמות במשרד הבריאות ולקבלת חוות דעת לשכת הבריאות נפת רמלה.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה לדיור מוגן ומעונות סטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- (ו) תנאי למתן היתרי בניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות סקר סייסמי על פי הפירוט להלן:
- (1) יש לבצע סקר אתר לפני תחילת התכנון.
 - (2) כל שטח התכנית ייחשב כ "כולל חול בתת הקרקע".
 - (3) תנאי למתן היתר יהיה ביצוע קידוחי ניסיון לקבלת מאפייני הקרקע.
 - (4) תנאי למתן היתר יהיה הכנת סקר גיאוטכני לכל מגרש ואתר.
- (ח) תנאים למתן היתרי בניה בהקשר לביוב:
- (1) שדרוג תחנת שאיבת שפכים "רמלוד".
 - (2) תחילת ביצוע מאסף ביוב (רחוב הזית).
 - (3) השלמת ביצוע קו "מקורות" לאורך כביש 200.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- (ט) תנאי להוצאת היתר בניה לתחנות טרנספורמציה, יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות יחידה סביבתית לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
- (י) ביצוע מתקנים לניהול מי נגר בשצפ"ים ובשטחים הפתוחים תהיה תנאי להיתר בניה במגרשים.
- (יא) תנאים להיתר בהיבטי תחבורה:
- (1) אישור משרד התחבורה לתכנית תפעולית לתח"צ.
 - (2) אישור תכנית הסדרי תנועה.
 - (3) תנאי למתן היתר ליותר מ 250 יח"ד- חיבור רחוב הפעמונית והאתרוג לכביש מס' 1 ו-2 והריסת הגדר המפרידה בין השכונות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- (4) תנאי לסגירת כביש 1 הינו ביצוע החיבור לכביש 200.
- (5) תנאי ל מתן היתרי בניה במגרשים הגובלים לתחום תת"ל 72 ב' יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה.
- (6) כל העתקת תשתיות או הקמה של תשתיות חדשות בתחום תת"ל 72 ב' יבוצע בתיאום ואישור נת"ע.
- (7) החדרתם של עוגנים לתחום רצועת המתע"ן תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים, אשר יבטיחו כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד. החדרתם של העוגנים ושליפתם יבוצעו בתיאום מוקדם עם נת"ע או מי מטעמה ובהתאם למגבלות הבניה.
- (ב) תנאים להיתר בהיבטי סביבה:
- תאום עם משרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לנושא אקוסטיקה למגרשים הפונים לכביש 200, איוורור מרתפים ופינוי פסולת כולל אסבסט.

6.3

פסולת בניין

- (א) פינוי פסולת הבניין כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח בתחום התכנית.
- (ב) תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום היחידה הסביבתית. ככל שתוצב מגרסה ניידת יינקטו הפעולות למניעת מפגעי רעש ואבק כלפי שימושים רגישים בתחום התכנית, בתיאום עם המשרד להג"ס או היחידה הסביבתית.

6.4

תשתיות

- (א) ביצוע התשתית יבוצע בד בבד עם פיתוח המגרשים.
- (1) כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.
- (2) היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו).
- (ב) בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.
- (ג) לא יותרו הקמת תאים סלולריים על פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.

6.5

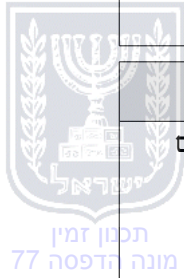
מגבלות בניה לגובה

- (א) מגבלות רשות התעופה האזרחית:
- (1) מתן היתר בניה לגובה העולה על 127 + מטר מעל פני הים יהווה סטייה מהתכנית.
- (2) עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן.
- (3) תנאי למתן היתר לתחילת עבודות הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועוגרונים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן.
- (ב) מגבלות גובה משרד הביטחון:
- | | |
|---------------------------|---------------------|
| (1) גובה מרבי מעל פני הים | מספר מגרש בתכנית |
| באישור משרד הבטחון | 1202, 1201 |
| 107 מ' | 1 |
| 110 מ' | 402, 201, 9-10, 2-5 |
- * מעל גובה 110 מ' מעפ"י לא יהיו פתחים/ חלונות הפונים לכיוון מערב.
- * על גג המבנים, שבתחום המגבלה, יוצב מעקה אטום לכיוון מערב, בגובה 2 לכל הפחות
- | | |
|--------|--------------|
| 116 מ' | 202-203, 6-8 |
|--------|--------------|
- (2) תנאי להיתר בניה במבנים בגובה מעל 110 מעפ"י בתחום אזור המגבלה באשור משרד הבטחון.

<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.5</p>
<p>(3) לא תותר כל בניה אלא באישור משרד הביטחון מקו מגבלות ג' לכוון המתקן הבטחוני (מערב).</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
<p>המקרקעין המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית. ככל שלא תוכר לה על ידי רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, יחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>(א) החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. (ב) במגרשים עם חזית מסחרית תוקצה חניה תפעולית לאפשר פריקה וטעינה. (ג) במגרשים 201-204 (מבנים ומוסדות ציבור) - החניה העילית תהיה חניה מגוננת (עץ בוגר לכל 3 מקומות חניה).</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים. (ב) כל חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה השונים, משולבים בבנייה/בחניון וכדומה או עד קו מגרש, ובנייתם תותר גם בשטחים הפתוחים כחדרים תת קרקעיים. (ג) חדרי טרנספורמציה יבנו בתחום קווי הבניין וישולבו בפיתוח המגרש או בתת קרקע, בתיאום עם הגורמים האחראים.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.10</p>
<p>(א) ביוב - התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה. (1) אין לחבר מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב. (2) לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב. (3) לא יתוכננו מערכות ביוב לרבות מערכות קדם טיפול בשפכים בקומות החניונים (למעט בתקרת קומת החניון העליונה). (ב) מים - אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>(א) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (ב) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים. (ג) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש. (ד) בתחום החילחול לא ימצאו תשטיפים של מקורות מזהמים כגון חצרות משק, חדרי פסולת, חצרות פריקה וטעינה, כניסות לחניונים. (ה) תא שטח מספר 409 יכיל שטחי ונפחי השהיית מי נגר על פי תכנית לביצוע שתאושר על ידי</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>רשות הניקוז. (ו) הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו. (ז) בכל מגרש עד 5 ד' יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1: 50 שנה (2%), ובכל מגרש מעל 5 דונם יתוכנן אוגר השהייה. (ח) עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית. (ט) במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. (י) ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. (יא) במגרשים למבני ציבור, יבוצעו משטחי חניה, ככל הניתן, המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>(א) עצים המסומנים לשימור: (1) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. (2) 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. (3) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. (ב) עצים המסומנים לכריתה: (1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. (2) במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. (ג) שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: 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 align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הגשת דו"ח אקוסטי כתנאי להקמת חניון לרכב כבד ו/או מסוף אוטובוסים, הבורח את השפעת הרעש מהחניון/המסוף, תנועת האוטובוסים הצגת דו"ח סביבתי המציג את הפעילות הצפויה בחניון על שימושים רגישים בסביבתו והצגת מיוגונים נדרשים בתחומי המסוף, ככל שיידרש. הדו"ח יוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>(א) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי, יתאפשר מעבר חופשי ולא תותר בו בניה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. (ב) בתחום זיקת הנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח נופי ונטיעות, גינון, אמצעי בטיחות ובטחון.</p>	

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>השטחים בזיקת ההנאה יפותחו כחלק מהמרחב הציבורי, באופן נגיש ורציף לציבור ככל הניתן. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בחניונים התת קרקעיים בכל מגרשי המגורים למעבר וגישה ברכב ולהולכי רגל.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.15</p>
<p>בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אויר מאולץ ומפוחים שתופעל באמצעות מערכת בקרה. פתחי כניסת אויר מאולץ לחניון לא ימוקמו בסביבה, בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר, והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. פתחי פליטת האויר ממערכות האוורור המאולצות של החניונים יקבעו בהתייחס למיקום מבנים, מעברי הולכי רגל, אזורי פעילות ציבוריים, כך שלא יהוו עבורם מטרד.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה בתכנית הוא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ופינויים כולל בשטח המיועד לדרך ושטחים ציבוריים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.17</p>
<p>(א) פינוי הפסולת לאתרים מוסדרים על פי כל דין בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובתיאום כולל פסול אסבסט בהתאם להנחיות הסביבתיות וההוראות של המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי אסבסט. (ב) עמידה בהנחיות משרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים כלפי המגורים הקיימים. (ג) ינקטו כל הצעדים למניעת ריחות ועשן ע"י תכנון מפורט להפניות אויר ממטבחים בתחומי עסקי מזון. עסקי מזון יחויבו בארובות, מנדפים יצוידו ביחידות טיפול אקולוגיות. פתח הארובה יתוכנן מעל גג עליון ובכל מקרה לא לכיוון פתחי מגורים ומבני ציבור.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</p>
<p>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.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר ליותר מ 250 יח"ד	חיבור רחוב הפעמונית והאתרוג לכביש מס' 1 ו-2 והריסת הגדר המפרידה בין השכונות.

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער - תוך 15 שנה מיום אישור התכנית כחוק.