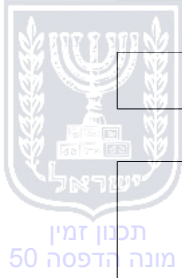


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0792036

רח' לוחמי ביתר - מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/01/2022

להפקיד את התכנית

22/01/2023

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

התכנית משלימה את בינוי שכונת פארק צפון בקרית מנחם בגין שנבנתה מכח תכנית לה/במ/1000/18/א באמצעות מתחם מעורב שימושים, הכולל 278 יח"ד בארבעה בניינים בני 7 עד 25 קומות וכן שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור לטובת התושבים הגרים בשכונה ואלו שיצטרפו אליה בעתיד. תחנת מערכת להסעת המונים (הקו החום) בצמוד לפינה המזרחית של המתחם החדש, מאפשרת בניה אינטנסיבית למגורים ולתעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**  
 רח' לוחמי ביתר - מגורים, מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים

מספר התכנית 415-0792036

1.2 שטח התכנית 18.850 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	188591
קואורדינאטה Y	648930

1.5.2 תיאור מקום מתחם משולש התחום בין כביש 44, שכונת פארק צפון וכלא אילון.

### 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 פארק צפון, קרית מנחם בגין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5889	מוסדר	חלק	56	60, 68-69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	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/ 1.1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1.1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72/ ב. הוראות תכנית תתל/ 72/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 72 / ב
13/09/1973		1943	תכנית זו מחליפה את תכנית לה/ 1000.	החלפה	לה/ 1000
07/08/1980		2649	תכנית זו מחליפה את תכנית לה/ 300.	החלפה	לה/ 300
01/02/1996	1544	4378	תכנית זו מחליפה את תכנית לה/ במ/ 1000 /18/ א.	החלפה	לה/ במ/ 1000 /18 / א



**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				ברוך מרדכי רוזניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ברוך מרדכי רוזניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/11/2022	ברוך מרדכי רוזניק	14: 29 21/11/2022	גליון 1 מ- 2, המכיל תכניות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	07/11/2022	ברוך מרדכי רוזניק	15: 32 20/11/2022	גליון 2 מ-2, מכיל חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/12/2022	עדנה הוד	10: 18 12/12/2022		לא
תנועה	רקע		11	26/10/2022	עדנה הוד	12: 29 30/11/2022	ניתוח תחבורתי	לא
תנועה	רקע		4	06/10/2022	עדנה הוד	16: 34 12/12/2022	ניתוח תחבורתי - עידכון	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		1	07/09/2022	ברוך מרדכי רוזניק	14: 55 06/11/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/11/2022	ברוך מרדכי רוזניק	09: 36 16/11/2022		לא
מים	מנחה		5	22/08/2022	ניב סוטובסקי	15: 00 06/11/2022	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 500	1	23/08/2022	ניב סוטובסקי	10: 43 08/11/2022		לא
ניקוז	מנחה		25	31/05/2021	ניב סוטובסקי	15: 05 06/11/2022		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	23/08/2022	ניב סוטובסקי	10: 44 08/11/2022		לא
ביוב	רקע	1: 500	1	23/08/2022	ניב סוטובסקי	10: 45 08/11/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		19	07/06/2022	אדיר אלווס	15: 07 06/11/2022	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	07/06/2022	אדיר אלווס	15: 09 06/11/2022		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		54	31/07/2022	שירה בוקוולד	09: 32 08/11/2022	חלק 1 מתוך 4	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		8	31/07/2022	שירה בוקוולד	09: 34 08/11/2022	חלק 2 מתוך 4	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		15	31/07/2022	שירה בוקוולד	09: 36 08/11/2022	חלק 3 מתוך 4	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		30	31/07/2022	שירה בוקוולד	09: 37 08/11/2022	חלק 4 מתוך 4	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
	פרטי			מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	אגריפס (1)	40	02-6214444	02-6232444	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 28281.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	אגריפס (1)	40	02-6214444	02-6232444	

(1) כתובת: ת.ד. 28281.

**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	ברוך מרדכי רוזניק	37365	מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	אגריפס	40	02-6214481		baruch@mav iv.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ איכות סביבה	יועץ	שירה בוקוולד		תו"פ סביבה ואקוסטיקה ) (1994 בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720		ram@ram.org.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	עדנה הוד	35307	עדנה הוד - תנועה ייעוץ ותכנון	גבעתיים	רמז	1	03-5739739		ednahod@zahav.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	אם הקבוצות	55	077-5447501	077-5447502	niv@civil-systems.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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 מתחם מעורב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח למסחר ומשרדים לשטח למגורים ד', שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח לתעסוקה, שטח ציבורי פתוח ושטח לדרך.
- ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לתעסוקה, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח לדרך.
- ג. שינוי יעוד משטח לדרך משולבת לשטח לדרך.
- ד. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ע"פ סעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה).
- ה. קביעת קווי בניין.
- ו. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3, 1
תעסוקה	2
מבנים ומוסדות ציבור	12
שטח ציבורי פתוח	11
דרך מוצעת	14, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	13
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	12
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	3, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	11
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	13
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	14, 13
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	תעסוקה	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	103	0.55
מסחר ומשרדים	17,000	90.19
שטח ציבורי פתוח	1,747	9.27
סה"כ	18,850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,975.58	21.17
מבנים ומוסדות ציבור	2,199.89	11.71
מגורים ד'	7,206.02	38.37
שטח ציבורי פתוח	2,444.53	13.02
תעסוקה	2,956.2	15.74
סה"כ	18,782.22	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים לרבות - מחסנים לדירות המגורים, מבואת כניסה, מועדון דיירים, חדר עגלות. 2. מסחר בתא שטח 1.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר הקמת שני מגדלי מגורים בני 24 קומות מעל קומה מסחרית, בנין מגורים ובו 14 קומות מעל קומת קרקע ובניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע, בהתאם למוצג בנספח הבינוי. 2. קומת הקרקע תשמש עבור שימושים משותפים עבור דיירי הבניין ולא יותרו דירות גן. 3. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים, אלא רק במפלס הכניסה ובתת הקרקע. 4. בתא שטח 1 תתוכנן הפרדה בין הכניסה למגורים והכניסות לשטחי המסחר. 5. המערכות הטכניות של השימושים למסחר יתוכננו כך שלא יפריעו תפקודית, אקוסטית וויזואלית למגורים. גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית. 6. פינוי האשפה יתוכנן בהפרדה בין השימושים. 7. בשטחי המסחר תותר בניית גלריות. 8. כל המתקנים הטכניים הנדרשים, כולל חדר טרפו, יבנו בתחומי המגרש. במידה ויהיו מעל הקרקע, ייעשה מאמץ שלא להפנותם לרחוב. 9. מפלס הכניסה יהיה המשכי למפלס הרחוב. תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס ה- 0.00 המצוין בנספח הבינוי. 10. המרחק המינימלי בין הבניינים בתא שטח 1 יהיה 12 מ', כמוצע בנספח הבינוי. 11. לאורך החזית המסחרית (בין קו הבניין לקו המגרש) תותר הקמת ארקדה. השטח לאורך החזית המסחרית בתחום הארקדה יוגדר כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל. עומק הארקדה לא יפחת מ- 3 מ'. 12. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 3 מ' מקו הבניין, ובלבד שלא תחרוגנה מגבול המגרש.
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. משרדים, תעשיות עתירות ידע, מרפאות וכיו"ב. 2. בקומת הקרקע יותר מסחר קמעונאי לסוגיו.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. מפלס הכניסה יהיה המשכי למפלס הרחוב. תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס ה- 0.00 המצוין בנספח הבינוי. 2. לאורך החזית המסחרית (בין קו הבניין לקו המגרש) תותר הקמת ארקדה. השטח לאורך החזית המסחרית בתחום הארקדה יוגדר כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל. עומק הארקדה לא יפחת מ- 3 מ'.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, נופש וספורט, משרדי הרשות המקומית.

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	2. מסחר ושימושים נלווים המשרתים את השימוש הציבורי העיקרי.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכניסה למבנה תפנה לרחוב.</li> <li>2. המסחר ימוקם בחזית הפונה לרחוב.</li> <li>3. תותר הקמת מצללות, פרגולות, סוככים של קבע וכל קירוי אחר בשטח של עד חצי מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות המגרש. במוסדות ומבני חינוך תותר הצללה עד 70% מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות החלקה.</li> <li>3. תותר הקמת גדרות במרווחים ובגבול המגרש.</li> <li>4. תותר הקמת ביתני שמירה, שישולבו עם הבניין או הגדרות, ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.</li> <li>5. חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו', ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.</li> <li>6. ניתן לבנות מספר מבנים על המגרש.</li> <li>7. מפלס הכניסה יהיה המשכי למפלס הרחוב. תותר סטייה של 0.5 מ' ממפלס ה-0.00 המצוין בנספח הבינוי.</li> <li>8. גגות מבני הציבור יתוכננו כחזית חמישית כך שישתירו את המערכות הטכניות. מבנה למערכות טכניות על הגג יהווה קומה נוספת מעבר ל-6 הקומות המותרות.</li> </ol>
<b>ב</b>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.</li> <li>2. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרונות מעין אלו, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.</li> <li>3. ביתני אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר.</li> </ol>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל, רחבות מרוצפות להתכנסות, גינות ונטיעות, שבילי אופניים ומתקני משחקים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בהתאם להנחיות שבסעיף 6.1.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל השימושים בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבנייה, ובכלל זה: נגישות כלי רכב לחניוניי המגורים, התעסוקה והמסחר, לרבות חניה תפעולית, וחנייה המשרתת את מבני הציבור.</li> <li>2. זכות הדרך תכלול מדרכות, גינות ועצי צל, חניות ציבוריות מקבילות יותרו לאורך צד אחד של הדרך.</li> </ol>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רחוב אלמוג יורחב כדי לאפשר הרחבת מדרכות, חניות מקבילות לאורך הדרך וכן הוספת שביל אופניים.</li> </ol>

דרך מוצעת	4.5
<p>2. הקמת דוכנים זמניים תהיה באישור מהנדס העיר, ובתנאי שימוקמו ברצועת העזר במדרכה ובלבד שיישאר מעבר חופשי של הולכי רגל ברוחב מינימלי של 2.5 מטרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מפרטות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	3	3	5	4	1			2420			1070	1350	4280	1	מסחר	מגורים ד'
2970	3	3	3	5	4	24	80	198	41424	(2) 15000		7920	(1) 18504	4280	1	מגורים	מגורים ד'
	5	3	3	3	5	1			1100			200	900	2956	2	מסחר	תעסוקה
	5	3	3	3	5	20	85		30850	9500		4000	17350	2956	2	תעסוקה	תעסוקה
1200	5	3	3	3	3			80	16310	5500		3300	(3) 7510	2925	3	מגורים	מגורים ד'
	5	3	3	3	2	6	25		8400	3000		1000	(4) 4400	2200	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הוראות טבלה 5:

א. 20% מיח"ד תהיינה בשטח כולל של עד 80 מ"ר.

ב. לא יותר ניווד בין שטחי השירות מתחת לקרקע ומעל לקרקע ולהפך.

ג. בתאי השטח המכילים חזית מסחרית (1, 2) תותר בניית ארקדה, עם או ללא עמודים, במירווח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש (גם בקו בניין 0). גובה הארקדה יהיה כגובה הקומה המסחרית אותה היא משרתת. רוחב מינימלי של הארקדה יהיה 3 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל 150 מ"ר שטחים משותפים לדיירים בכל בניין.

(2) כולל שטחי החניות המוקצות למסחר.

(3) מתוך סך השטח העיקרי, לבניין בגובה 7 קומות השטח המשותף לדיירים יהיה 50 מ"ר, ולבניין בגובה 15 קומות השטח המשותף לדיירים יהיה 100 מ"ר.

(4) שטח מסחרי נילוה יהיה 220 מ"ר לכל היותר.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית באישור הועדה המקומית. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:
- 1.1 בינוי-
- א. מפלסים, מיקום הכניסות למבנים, חניונים תת קרקעיים, רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, מעליות, גדרות, חומרי גמר, מתקנים טכניים וגרעיני הבניינים.
- ב. קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר.
- ג. פירי נידוף עבור שטחים מסחריים, פתרון הפרדת אשפה למבנים מעורבי שימושים.
- ד. מיקום חניות רכב, אופניים, אופנועים, חניות לנכים והסדרי התנועה.
- ה. מתקנים הנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.
- ו. הנחיות גינון ופיתוח, ריהוט, נטיעות, , תאורה ומתקני תשתיות, מיקומים עקרוניים להצללה עונתית.
- ז. טיפול במי נגר ושטחי חלחול.
2. עומק מילוי אדמה מינימלי לצורך מצעים לצמחיה מעל תקרת מרתפים וחניונים יהיה 1.5 מטרים ונפח המילוי 9 קוב לכל הפחות.
3. נטיעות חדשות יתבצעו רק באמצעות עצים בוגרים.
- נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים מעל אדמה מחלחלת (ולא מעל מרתפים וחניונים) תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי של 9 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.
4. תכנון מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מבתי אוכל, וממערכות חירום (כגון גנרטור) יוגש למחלקה לאיכות הסביבה. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה, ובכלל זה לנושא הרעש, תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.
5. תנאי למתן היתר בנייה לשטחי התעסוקה והמגורים יהיה שדרוג תחנת שאיבת שפכים "רמלוד", והגדלת קוטר צינור מי השתייה הראשי ככל שנדרש בתאום עם תאגיד המים.
6. בתאי השטח הגובלים בתת"ל 72 ב' (2,3,12), תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח בשטח וכן מתן היתרי בניה יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה וקבלת אישורה.
7. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי הרק"ל המתוכנן בתת"ל 72/ב אלא בתאום עם נת"ע ומי מטעמה.
- בחזית הגובלת בתוואי הרק"ל המתוכנן בתת"ל 72/ב תותר הגנת עוגנים פולימריים זמניים בלבד, ללא רכיבי פלדה משוכנים בעומק שלא יפחת מ- 5 מטר ממפלס הקרקע ברצועת המסילה וכפוף לבדיקה הנדסית. התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית מול נת"ע.
8. תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית.

6.2

## עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.



6.3	<b>חניה</b>
	<p>1. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, למעט חניה תפעולית בתא שטח 1.</p> <p>2. כמות החניות תהיה ע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>3. במצב בו תקן החניה למגורים יהיה פחות מ 1: 1 (פחות מחניה אחת לכל יח"ד), תותר הצמדת לא יותר מ 50% מהחניות המיועדות למגורים. שאר החניות ישמשו כחניות לכלל דיירי המגורים.</p> <p>4. במגרשי המגורים והתעסוקה, תותר בניית החניון התת קרקעי עד קו מגרש בכפוף לסעיף 6.4 (ניהול מי נגר) להלן, אך בחזיתות הפונות לרחובות תותר בניית המרתף רק עד קו הבניין.</p> <p>5. לא תותר חניה מתחת לייעודי שצ"פ ודרך מוצעת.</p> <p>6. לאורך דרכים 1 ו-2 תותרנה חניות ציבוריות מקבילות רק לאורך צד אחד של הדרך.</p> <p>7. יש להתקין מעלית במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
6.4	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.</p>
6.5	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>2. עצים להעתקה ירוכזו ככל האפשר בשטח הציבורי הפתוח - תא שטח 11.</p>
6.6	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.7	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. תתבצע הפרדת מערכות וחדרי השירות של המבנה בין אלה המשרתים מגורים אלה המשרתים שימושים מסחריים, לרבות מעליות, חדרי אשפה, חניה, יצירת חצרות שירות מקורות או תת קרקעיות וכד'.</p> <p>2. יש לשלב מיגון אקוסטי בכל הפתחים בכל חזיתות מבני המגורים ומבני הציבור. דרגת המיגון תהיה לפחות דרגה 2, כמפורט בנספח הסביבתי.</p> <p>3. מניעת מפגעי רעש וזיהום אויר שלב הקבע -</p> <p>א. תכנון מבני המגורים והחניונים ילווה ביעוץ אקוסטי על מנת למנוע יצירת מפגעי רעש ממתקנים שונים למבנים סמוכים המצויים בתחום התכנית ובקרבתה. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המח' לאיכה"ס בעירייה לפני מתן היתר בניה להקמת המבנים.</p> <p>ב. מפלס הרעש המצטבר מכלל המתקנים לא יחרוג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>ג. תכנון מבנה הציבור:</p> <p>ג.1. אין להפנות חדרי כיתות למערב לכיוון כביש 44.</p> <p>ג.2. על גבול החצר של מבנה הציבור תוקם גדר אקוסטית קבועה בגובה 2.5 מ' לפחות להגנה על השטח הפתוח ומגרשי הספורט.</p> <p>ג.3. במסגרת מסמכי ההיתר יוגש לבדיקה ולאישור המח' לאיכה"ס בעירייה דוח אקוסטי אשר יפרט את כל הפתרונות להפחתת הרעש.</p>

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.7</b>
<p>ג. בתכנון מבנה בית הספר ישולב מיגון דירתי לקבלת מפלס רעש של 35 dBA בתוך הכיתות עם פתחים סגורים.</p> <p>4. במבני המגורים יוטמעו פתרונות להפחתת הרעש באמצעות מיגון דירתי.</p> <p>5. אוורור החניונים התת קרקעיים יעשה באמצעות פירי אוורור שישולבו במבני המגורים במפלס גבוה ככל שניתן.</p> <p>6. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית או מתקן גישה סלולרי במבנה הכולל ייעוד למגורים, מבני ציבור. קווי החשמל יוטמנו.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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.</p>	
<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.8</b>
<p>1. השטח לאורך החזית המסחרית בתחום הארקדה בתא שטח 1 יוגדר כשטח עם זיקת הנאה ומעבר להולכי רגל, ותירשם הערת אזהרה בטאבו בנושא זה.</p> <p>2. השטח שבין החזיתות המסחריות לבין גבול המגרש (למעט שטח הרמפה לחניון) בתא שטח 2, יוגדר כשטח עם זיקת הנאה ומעבר להולכי רגל, ותירשם הערת אזהרה בטאבו בנושא זה.</p> <p>3. השטח יתוכנן לרווחת הציבור, במפלס אחד והמשכי לשטח הציבורי הפתוח ולדרכים.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.9</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.