

עיריית רמלה
מחלקת מהנדס העיר

12.03.2000

נתקבל
תכנון בנין העיר

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

משרד הבנים

מינהל מחוז מרכז-רמלה

20-03-2000

נתקבל

תיק מס'

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה
תכנית מפורטת מס' 211/לה
בשיבה מס' 96020 מיום 23.6.98
הוחלט להאריך כפי הצעה לעיון
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

מחוז: מרכז

נפה: רמלה

מקום: רמלה

תכנית מפורטת לה / 211
שינוי לתכנית מתאר לה / 1000

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה, רמלה.
החברה לניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם בע"מ.
רח' החשמונאים 100, תל אביב 03-5686555 פקס: 03-5686536

מגיש התכנית: החברה לניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם בע"מ.
רח' החשמונאים 100, תל אביב 03-5686555 פקס: 03-5686536

עורך התכנית: אמיר מן עמי שנער

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופסור שור 23 תל-אביב
טלפון: 03-605-6040
פקס: 03-604-6077

מתדורה: מס' 13 תאריך 18.11.99

משרד הפנים מחוז המרכז
מחוז המרכז והתכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית
התכנית מאושרת בצח
סעיף 100(ג) לחוק
ועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת מס' לה/ 211 שינוי לתכנית מתאר לה/ 1000

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)
(תיקון) התשנ"ב 1992.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' לה/ 211
שינוי לתכנית מתאר לה/ 1000 (להלן: "התכנית")

2. **מקום התכנית:** מחוז: המרכז

נפה: רמלה

מקום: רמלה

גוש: 4356

חלקות: 9,12,15

חלקי חלקות: 10,11,13,44

3. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל

4. **היוזם:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה, רמלה.
החברה לניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם בע"מ.
רח' החשמונאים 100 תל אביב

5. **מגיש התכנית:** החברה לניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם בע"מ.

6. **עורך התכנית:** אמיר מן - עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' פרופ' שור 23 ת"א, טל. 03-6056040.

7. **מס' יח"ד בתכנית:** 304 יח"ד

8. **שטח התכנית:** 90.59 דונם.

9. **גבולות התכנית:** כמסומן בתשריט נקו כחול.

10. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את:

- 10.1 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") ונספחים בכתב כמפורט להלן:
 - א. פרוגרמה לשטחי ציבור - (להלן נספח מס' 1)
 - ב. הוראות בנושא אקוסטיקה - (להלן נספח מס' 2)
 - 10.2 תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000, להלן ה"תשריט".
 - 10.3 גליון נספח בינוי מחייב בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
 - 10.4 גליון נספח בינוי נלווה צבעוני בקנ"מ 1:500 וחתכי רחובות בק.מ 1:250 (נספח מס' 3 א')
 - 10.5 נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 4). הנספח מחייב לענין כניסות, יציאות ותקני חניות.
 - 10.6 תכנית צל לאזור האיצטדיון בקנ"מ 1:1000 (להלן" נספח מס' 5)
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

11. מטרת התכנית:

- 11.1 שינוי יעוד מאזור שטח ציבורי פתוח לאזורי: מגורים, מסחר, שטחי נופש וספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לשרותי ציבור, ודרכים.
- 11.2 קביעת הוראות בניה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- 11.3 באזור המגורים מתוכננות 304 יח"ד בבניה רוויה, מס' קומות מירבי 12, לא כולל קומת קרקע וקומות גג חלקיות. גובה מירבי 48 מ'. באזור למסחר מתוכנן מבנה מסחרי בן 2 קומות בהיקף של 16,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- 11.4 תכנון והתווית דרכים חדשות.
- 11.5 קביעת פתרונות למקומות חניה.
- 11.6 קביעת הוראות ותנאים לשמירת איכות הסביבה.

12. כפיפות לתכניות (הוראות מעבר):

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לה/ 1000 ותכניות קיימות אחרות לרבות השינויים שיחולו בה מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות קיימות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות.

13. ביאור סימני התשריט:

- גבול התכנית - קו כחול עבה.
- גבול גוש שומה - קו משונן בכוונים הפוכים בצבע שחור.
- גבול חלקה רשומה לביטול - קו שחור דק.
- מספר חלקה חדשה - ספרה בעגול בצבע שחור.
- מספר חלקה רשומה לביטול - ספרה עם קו אלכסוני בצבע שחור.
- דרך קיימת ו/ או מאושרת - שטח צבוע חום בהיר
- דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך - שטח צבוע אדום.
- מספר דרך - ספרה שחורה ברבע העליון של עגול הרוזטה.
- מרווח בניה קדמי - ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של עגול הרוזטה.
- רוחב דרך - ספרה שחורה ברבע התחתון של עגול הרוזטה.
- בנין קיים - שטח מותחם בקו ומנוקד בשחור.
- מבנה או קיר להריסה - שטח מותחם בקו מרוסק בצבע צהוב.
- אזור מסחרי - שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה.
- אזור מגורים א' - שטח צבוע כתום.
- אזורים מגורים ג' - שטח צבוע צהוב.
- אזור מגורים מיוחד - שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה.
- שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק.
- שטח לנופש וספורט - שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום.
- בית קברות - שטח צבוע צהוב משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע ירוק.
- שטח לבנייני ציבור - שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה.
- שטח לחניה ציבורית - שטח צבוע ירוק משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע שחור.

14. רשימת תכליות:

14.1 שטח למגורים ג': מגרשים מספר 1, 2, 2א' ישמשו למגורים במבנים גבוהים

ומבנים רבי קומות בגובה מירבי של 12 קומות, (לא כולל קומת קרקע ולא כולל קומות גג חלקיות) עפ"י סעיף 17.3 לעיל ועפ"י נספח הבינוי.

14.2 שטח ציבורי פתוח: מגרשים מס' 3, 4, 5, 7, 7א' ישמשו לכל המטרות המפורטות

להלן: נטיעות, גנים ציבוריים, מתקני משחק לילדים, פס ירק, שבילים, מעברים להולכי רגל.

14.3 שטח לנופש וספורט: מגרשים מס' 9, 10 ישמשו למגרשי ספורט, אולם ספורט,

בריכת שחיה, מלתחות, יציעים ושירותי בריכה כולל: מועדון כושר, מועדון בריאות, רחבות ומרפסות שזוף, מדשאות, מנהלה, אחזקה ומזנון, אזורי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקני פינוי אשפה ומתקנים טכניים והנדסיים לתפעול התכליות העיקריות. במגרש מס' 6 יותר שימוש במגרשי טניס וכדורסל קיימים כולל יציעים והחללים שמתחתם.

14.4 שטח לבנייני ציבור: מגרש מס' 11 ישמש לכל המטרות המופיעות להלן:

שירותי חינוך, מעונות יום ופעוטונים, תרבות, חברה וקהילה, דת, רפואה, לימודי העשרה, וחניה.

14.5 שטח מסחרי: מגרש מס' 12 מיועד לשימושים להקמת מבנה או מבנים

מסחריים עבור מסחר קמעוני ואו סיטונאי, חנויות, דוכני מכירה, אולמות תצוגה ומכירה, מסעדות, בתי קפה, מסעדות למזון מהיר, מקומות לעריכת ארועים, בידור ומשחקים, בתי קולנוע, שרותים ציבוריים כגון: בנקאות, דואר, תקשורת, שירותי אשנב ומשרדים, שירותי ספורט כגון: מועדוני בריאות וכושר, חנויות ספורט, חניה, פריקה וטעינה, אחסון, חצרות משק, פינוי אשפה, ומתקנים טכניים והנדסיים לתפעול התכליות העיקריות. לא יותרו משחקי מזל.

14.6 שטח לדרכים: מגרש מס' 13 ישמש לכל המטרות הכלולות בתוואי דרך

מוכרזת: מיסעה, מדרכה, פס הפרדה, פס גינון, תחנת אוטובוס, שילוט, תמרור וחניה.

14.7 שטח לחניה ציבורית: מגרשים 7 ב' ו- 8 ישמשו לכל המטרות המפורטות להלן: חניה, מדרכה, פסי גינון, נטיעות, שילוט ותמרור.

15. חלוקות משנה:

חלוקות המשנה במגרשים יבוצעו בזמן התכנון המפורט לביצוע אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. סימון חלוקות המשנה של המגרשים יעשה וירשם בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה, וע"פ תכנית לצרכי רישום.

16. טבלת זכויות בניה:

- 16.1 רצ"ב טבלת יעודי שטחים והוראות הבניה.
- 16.2 במידה ויש סתירה בין הטבלה ובין הוראות התוכנית - הוראות התכנית גוברות.

16.3 טבלת יעודי שטחים

הערות	קני בניה		שטח בנויה (מ"ר) ממזעז מזרחי בכל הקומות				גובה מ'	מס' קומות מגורים	מס' יחידות מגורים	שטח מגורים (דונם)	מספר מגורים	האחוזים והשינויים בתחומים
	אחורי (1)	צדדי (1)	קודמו	שטח שירות מסחר לקנייה	שטח עיקרי מסחר לקנייה	על הקרקע						
גובה הבניינים (מס' יחיד) משותף לכל בנין, ראה נספח ביוני, וראה סעיף 17.3 בהמשך. הגובה ימדד מעל מפלס הכניסה הקובעת והוא אינו כולל מעקה גג, מתקנים טכניים, משתורים לקולטי שמש וחדרי מכונות.	5 מ'	5 מ'	לפי תשריט	6000	7600	17480	48	12 קומות לא כולל קומות קרקע ואו קומות קרקע לא כולל 2-1 קומות	152	9,888	1	אזור מגורים ג' (אחוז)
				3000	4600	10580			92	4,903	2	
				3000	3000	6900		גג חלקי	60	4,837	2 א'	
לא תותר כל בניה למעט לצורכי מתקני ספורט, מתקני משחק לילדים, ריהוט גן, פרגולות.	-	-	-	-	-	-	-	-		1.106 0.690 1.446 0.836 0.377	3 4 5 7 7 א'	שטח ציבורי פתוח (יורוק בחיר)
במגורים 10.9 יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחייה, מלונות, יעדים ושירותי בריכה כולל: מגרש כדור, מגרש כדור, רחבת ומגרש שוץ, מגרש, מנהלה, אחסנה ומחסנים, אזורי פריקה טעינה, אחסנה, מתקני פינוי, אשפה ומתקנים טכניים והנדסיים לתפעול התחבורה העיקרית. במקביל 6 יורוק שימוש במגרשי טניס וחדרי סל קיימים כולל יעדים והחללים שמתחתם.			לפי תשריט		לאולם ספורט 500	אולם ספורט: 3000 שירותי בריכה: 800 + בריכת שחייה 1500	20	2	-	11.05 8 5.900 3.566	6 9 10	שטח לנפש ולספורט (יורוק תחום בתום)
יותרו השימושים הבאים: שירותי חינוך, מעונות יום ופעילויות, דת, תרבות חברה וקהילה, שירותי רפואה, לימודי העשרה, חנוכה.	4 מ'	4 מ'	לפי תשריט	-	300	800	12	3	-	1.710	11	שטח לציבורי ציבורי (חום מותרות בתום בהח)
יותרו השימושים הבאים: מסעדות, בתי קפה, מסעדות למזון מהיר, מקומות לעריכת ארוזים, בנקאות, דואר, תעשיות, שירותי אשכנז ומסחר, שירותי ספורט כגון: מעדני בריאות וכו', חניית ספורט, חניה, פריקה וטעינה, אחסון, תחנות משק, פניני אשפה, (מתקנים טכניים והנדסיים לתפעול התחבורה העיקרית).	4 מ'	4 מ'	לפי תשריט	1000	4000	3500	15	2	-	31.65 5	12	אזור למסחר (אזור תחום באזור כוח)
(ראה נספח תנועה)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.825	13	זרזים (אחוזים)
תותר חניה על כל שטח המגורש לשימוש ציבורי המשתמשים במתקני הספורט והנופש. במגרש 7 ב', תכנון החניה ישתלב בתורשה קיימת ללא עקיפת עלים.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.304 2.489	7 ב' 8	חניה ציבורית (יורוק משוכני קני אלכסון מפרזונים בפתח שחור)

17. תכליות ותקנות הבניה :

17.1 תכליות ותקנות הבניה לאזור מסחרי : (צבע אפור מותחם בקו אפור כהה בתשריט)

17.1.1 כללי : אזור זה ממוקם בפינת הרחובות דוד רזיאל ורחוב שמשון, כולל מבנה או מבנים לשימושים מסחריים.

17.1.2 גובה הבניינים :
הגובה המירבי של המבנים המסחריים יהיה שתי קומות, הגובה המירבי לא יעלה על 15 מ' מפני המדרכה בנקודה הגבוהה של המגרש. גובה זה לא כולל חדרים ומתקנים טכניים, ומדרגות חירום הממוקמים על הגג.

17.1.3 עצוב הגגות :
הגגות יהיו שטוחים, עשויים מבטון ומכוסים בשכבת אגרגט בהיר, ו/או גגות קלים מפח צבוע או אלומיניום על קונסטרוקציה קלה מעץ או מפלדה.

17.1.4 מרתפים :
א. במסגרת שטחי הבניה מותרת בניית מרתפים היכולים לשמש ל- : בתי קולנוע, אולמות תצוגה ומכירה, דיסקוטקים ומרכזי בילוי ומשחק לכל המשפחה (לא כולל חנויות למשחקי מזל), אולם באולינג, חנות משחקי וידאו, וחדרים טכניים, כגון : חדר טרנספורמציה, תקשורת, מאגר מים וכ'.

ב. תותר המרת שטחי שירות שמעל הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתפים באישור ועדה מקומית - בהיקף שלא יעלה על 2000 מ"ר.

17.1.5 תכסית קרקע :
תכסית הקרקע המירבית לאזור המסחרי לא תעלה על 50%.

17.1.6 שטחי חניה :
א. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שלא יפחת מהמצוין בנספח התנועה.

ב. שטח זה ישמש לחניה ציבורית חופשית ו/או לחניה בתשלום.

ג. בשטח זה תותר זכות מעבר לצבור הולכי רגל בכל עת.

ד. בכניסה לחניה מרחוב רזיאל תותר בעתיד פתיחת המפרדה וייתרו הפניות השמאליות בצומת באישור משרד התחבורה.

ה. תותר כניסה משותפת לאזורי החניה במגרשים הסמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.

ו. החניה תהיה בתחום המגרשים.

ז. החניה העילית תהיה מסוג חניית מטע בכמות של עץ אחד לכל 4 חניות לפחות.

17.1.7 אזורי פריקה וטעינה :
אזורי הפריקה וטעינה וחצרות השרות יהיו מוסתרים מהכבישים ומהשטחים הציבוריים ויתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנים העיקריים.

17.1.8 חומרי גמר ועיצוב אדריכלי :
א. חזיתות המבנים המסחריים יחופו מכל צדדיהם בחומר עמיד כגון : אבן ו/או חזיתות אלומיניום וזכוכית ו/או חיפוי פח צבוע ו/או חיפוי אלומיניום. בחלקי חזית קטנים ושקועים יותר גמר טיח ו/או חיפוי קרמי.

- ב. שלטי פרסומת יותקנו ע"פ תוכנית אחידה שתחייב את כל המשתמשים במבנים. עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. שלטי הכוונה ימוקמו ע"פ תכנית אחידה וע"פ עיצוב אדריכלי מגובש.
- ד. לא יותקנו צנורות תברואה, גז, מזוג אוויר, חשמל, טלפון, וכ"י על הקירות החיצוניים של הבנינים, ו/או בצורה גלויה. במבנים ישולבו פירים פנימיים למעבר צנרת.
- ה. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.
- ו. לא יורשה חיבור חשמל ותקשורת למבנים אלא באמצעות כבלים תת-קרקעיים.
- ז. הספקת גז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית שמיקומה יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ח. לא תותר התקנת מזגנים גלויה על גבי הקירות החיצוניים, מערכות מזוג האוויר תמוקמנה בהסתרה מירבית, יידרש פתרון אקוסטי למתקני מזוג אוויר למניעת רעש במבנה ולסביבה.

17.1.9 מבני עזר בין הבנינים:

- א. לא יותרו מבני עזר בין הבנינים בכל שטח המגרש אלא מבנה שוער בחניה ומבנה איסוף עגלות בלבד. מבנים אלה יותרו בכל שטח המגרש, גם מחוץ לקוי הבנין.
- ב. מבני עזר נוספים כגון: מבני אשפה, חדרי חשמל ותקשורת, חדרי מכונות וכ"י יהיו חלק מהבנין ולא יותרו כמבנים נפרדים.
- ג. המבנים המותרים עפ"י סעיף א' ימוקמו בהתאם לנספח הבינוי (נספח 3) ו/או בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו, ויוגשו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה של המבנים העיקריים.
- ד. תותר העמדת שלטי פרסומת באזור החניה.

17.2 תכליות ותקנות הבניה לאזור נופש וספורט: (צבע ירוק תחום בחום בתשריט)

- 17.2.1 כללי:** אזור הנופש וספורט ממוקם בפינת הרחובות דוד רזיאל ורחוב זכריה. אזור זה כולל מבני ספורט, מגרשי ספורט ואזור בריכת השחיה.

17.2.2 גובה המבנים:

- גובה מירבי של מבני הספורט יהיה שתי קומות. הגובה המירבי לא יעלה על 20 מ' מפני המדרכה. גובה זה לא כולל חדריים ומתקנים טכניים ומדרגות חירום הממוקמים על הגג.

17.2.3 עיצוב הגגות:

- הגגות יהיו שטוחים מבטון מכוסים בשכבת אגרגט בהיר ו/או גגות קלים מפח צבוע אלומיניום על קונסטרוקציה קלה מעץ או מפלדה.

17.2.4 מרתפים:

- במסגרת שטחי הבניה מותרת בנית מרתפים לשמוש: מלתחות, שרותים, חדריים טכניים.

17.2.5 תכנית קרקע:

- תכנית הקרקע של מגרשי הספורט, אולם הספורט ובריכת השחיה יהיה ע"פ נספח הבינוי המחייב.

17.2.6 שטחי חניה:

- א. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שלא יפחת מהמצוין בנספח התנועה.
- ב. לא תותר חניה בתוך המגרשים המיועדים לנופש וספורט. החניה עבור המשתמשים בשטחי הנופש והספורט תהיה במגרשים מיוחדים שיועדו לכך בסמוך; מגרשים 7 ב' ו- 8.
- ג. החניה במגרשים הנ"ל תהיה ציבורית חופשית ולא ייגבה עליה תשלום.

17.2.7 אזורי פריקה וטעינה:

אזורי הפריקה והטעינה יהיו מוסתרים מהכבישים והרחובות המשולבים, ויתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנים העיקריים.

17.2.8 חומרי גמר ועצוב אדריכלי:

- א. חזיתות אולם הספורט הקיים ישארו כפי שבנוי.
- ב. תתאפשר הרחבת אולם הספורט הקיים במסגרת תכנון ושיפוץ כולל של כל המבנה המיועד לספורט ונופש.
- ג. חזיתות מבנה שירותי הבריכה יחופו מכל צדדיהם בחומר קשיח כגון: אבן ו/או חזיתות אלומיניום וזכוכית ו/או חיפוי פח צבוע ו/או חיפוי אלומיניום. בחלקי חזית קטנים ושקועים יותר גמר טיח ו/או חיפוי קרמי.
- ד. שלטי הכוונה ימוקמו ע"פ תכנית אחידה וע"פי עיצוב אדריכלי מגובש, ובתאום עם שלטי הכוונה של האזור המסחרי.
- ה. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.
- ו. לא יורשה חיבור חשמל ותקשורת למבנים אלא באמצעות כבלים תת - קרקעיים.
- ז. הספקת גז תעשה ע"י מערכת גז מרכזית שמיקומה יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ח. לא תותר התקנת מזגנים גלויה על גבי הקירות החיצוניים. מערכות מזג האוויר תמוקמנה בהסתרה מירבית. יידרש פתרון אקוסטי למתקני מזג אוויר למניעת רעש במבנה ולסביבה.

17.2.9 מבני עזר:

תותר הקמת מבני עזר כגון: מבנה שוער, מתקני אשפה, חדר חשמל וטרנספורמציה. מבנים אלו יוגשו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה של המבנים העיקריים בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישורו וישולבו אינטגרלית במבנים העיקריים.

17.3 תכליות ותקנות בניה לאזור מגורים ג':

(צבע צהוב בתשריט)

17.3.1 כללי: אזור זה כולל בניינים גבוהים ובניינים רבי קומות לאורך כביש מס' 1 מצד אחד והדופן המזרחית של הקניון ובריכת השחיה מצד שני.

17.3.2 מספר קומות וגובה הבניינים: מספר הקומות לא יעלה על 12 קומות מלאות לא כולל קומת קרקע (קומת עמודים). בנוסף, יהיה מותר לבנות 1-2 קומות גג חלקיות. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לקומות הגג החלקיות לעיל. גובה הבניינים יהיה שונה מבנין לבנין. תהיה הדרגתיות בגובה הבניינים מן החוץ פנימה עפ"י נספח הבינוי.

17.3.3 דירות גן: יותר למקס עד 2 דירות גן בקומת הקרקע (עם חצר צמודה) בשטח שלא יעלה על 50% משטח היקף תכנית הבנין. יתר השטח ישמש לכניסה, מבואה ושטחים לכלל הדיירים. גובה קומת הכניסה יהיה לפחות 4 מ'.

17.3.4 מס' יח"ד וגובה מירבי יהיה שונה מבנין לבנין והוא יהיה עפ"י נספח הבינוי ועפ"י הטבלה הבאה:

מס' קומות מלאות	מס' יח"ד מקסימלי בבנין	גובה מירבי מ' (ראה טבלת יעודי שטחים)
א. 6	26	30
ב. 8	34	36
ג. 10	42	42
ד. 12	50	48

17.3.5 תכליות בקומת קרקע: בקומת קרקע יותרו התכליות הבאות: לובי כניסה, מחסן משותף ובלבד שיהיה אחד בבנין, חניות, דירות מגורים - דירות גן, חדרי אשפה, מתקני גז מתקנים טכניים והנדסיים ופיתוח סביבתי.

17.3.6 עיצוב קומת הכניסה: בקומת הכניסה ניתן להשתמש בחלקה האחורי לחניה והיא תעוצב כך שהחניה לא תראה בחזית הפונה לרחוב. חזית זו לכל אורכה בקירות מלאים עד לפני הקרקע (למעט הכניסה הראשית לבנין ו/או פתחים קטנים דמויי חלונות). מקומות החניה עצמם ימוקמו אך ורק בחזיתות הצד או מאחור.

17.3.7 תכסית קרקע מירבית למבני המגורים לא תעלה על 30%.

17.3.8 גודל מגרש מינימלי: מגרש מינימלי למגורים יכלול 2 מבנים + חניה (עפ"י נספח בינוי) גודל המגרש המינימלי יהיה 4 דונם לפחות.

17.3.9 חזיתות, חומרי גמר ועיצוב אדריכלי:

- בשתי הקומות העליונות לפחות של כל בנין יהיה דרוג ע"י נסיגה של לפחות 2.0 מ' (מקו חזית הבניין המקבילה לרחוב) בכל קומה לאורך שלא יפחת מ-30% מאורך חזית הבנין לרחוב.
- שטחי הגגות הנוצרים מהדירוג יותרו לשימוש כמרפסות גג בלתי מקורות.
- כל חזיתות המבנים יחופו באבן מלבד חלקי חזית שקועים קטנים שבהם יותר גמר טיח.
- לא יותקנו צינורות תברואה, גז, מיזוג אוויר חשמל, טלפון וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים ו/או בצורה גלויה. במבנים ישולבו פירים פנימיים למעבר צנרת.
- לא יותקנו ארובות בחזיתות המבנים.
- לא יורשה חיבור חשמל ותקשורת למבנים אלא באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- לא תותר התקנת מזגנים גלויה על גבי הקירות החיצוניים. מערכות מזוג אוויר תותקנה בהסתרה מירבית.

17.3.10 פרגולות:

במסגרת התכנון האדריכלי למבני המגורים יתוכנן פרט אדריכלי מעל המרפסות שיאפשר התקנת פרגולות תוך יצירת פתרון אחיד ומחייב שיאושר ע"י מהנדס העיר.

17.3.11 גגות:

- (א) שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בנינים ישמשו כמרפסות. מעל המרפסות יתוכנן פרט אדריכלי כמפורט בסעיף 17.3.9.
- (ב) בגגות שטוחים שאינם משמשים למרפסת יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

- (ג) קולטי ודוודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק אורגני של הבנין או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג. בנינים רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יוכלו לקבל פטור מהתקנת קולטי שמש ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (ד) תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.

17.3.12 מתקני עזר:

- (א) מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון מחסנים לדיירים, יכללו במסגרת שטחי השירות וימוקמו במרתף בתוך קונטור הבנין בלבד.
- (ב) תותר הקמת חדרי אשפה בין מבנים בקו קדמי 0 באופן שישולבו בצורה מלאה בקיר הפיתוח הפונה לרחוב (שטחי שירות). על פי הנחיות ואישור מהנדס העיר.
- (ג) כל מעבי מזוג האויר ימוקמו בנישות שיוסרתו ע"י G.R.C או במסתור אחר כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.

17.3.13 מרפסות שירות ומסתור לתליית כביסה:

- (א) לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות ומסתור לתליית כביסה בשטח המתאים להכיל מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים כולל כל ההכנות הנדרשות.
- (ב) המסתור לתליית כביסה יהיה מחומר יציב ובצורה שתבטיח עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל לכניסה לבית.

17.3.14 חניה פרטית באזורי המגורים:

- (א) תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שלא יפחת מהמצוין בנספח התנועה.
- (ב) החניה לבנייני המגורים תהיה בתוך תחום המגרש, וסידורי החניה ייקבעו עפ"י נספח הבינוי המצ"ב.
- (ג) חניה עילית: החניה העילית, במפלס של כ-1.2 מ' לכל היותר מעל למפלס הרחוב, תהיה מוצנעת מהרחוב, החניות תהיינה משולבות באיי צמחיה ועצים למטרות הסתרה והצללה. החניות תהיה מסוג חנית מטע בכמות של עץ אחד לכל 3 חניות לפחות ותהיינה מרוצפות באבן משתלבת ומוארות כחלק אינטגרלי של הפיתוח הצמוד.
- (ד) החניה בקומת המרתף תותר ככלל בתחום קונטור הבנין. לחילופין תתאפשר חניה בקומת מרתף ובלבד שתהיה מתחת ובתוך הקונטור של החניה העילית. שטחי הבניה בקומת המרתף יחשבו כשטחי שירות. ניצול שטחים אלה יעשה בכפוף לאישור הועדה המקומית ורשות העתיקות. מפלס תקרת המרתף יהיה בגובה מכסימלי של 1 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה.
- (ה) בכל שטחי החניה יותר לשלב פתרון של 2 חניות עוקבות זו מאחורי זו ובלבד שיהיו שייכות לאותה יחידת דיור.
- (ו) בחניות פרטיות, תת-קרקעיות ו/או עיליות - תרשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר למערכות תשתית עירוניות. זיקה זו תרשם בלשכת מרשם המקרקעין.

17.4 תכליות ותקנות לשטח ציבורי פתוח (צבע ירוק בתשריט):

- (א) השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לגנים מקומיים, לרבות מגרשי משחקים לילדים, מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (ב) תותר הקמת אלמנטי הצללה (קולונדות ופרגולות). חומרי גמר מותרים - אבן וברזל.
- (ג) לא תותר חניה במפלס הקרקע בשצ"פ.

17.5 תכליות ותקנות לשטח לבנייני ציבור (צבע חום מותחם בחום כהה)

17.5.1 כללי: אזור זה ממוקם ברחוב שמשון בפינה הצפון מזרחית של התכנית.

17.5.2 גובה הבניינים:

הגובה המירבי של המבנה/מבנים לצרכי ציבור יהיה 3 קומות כולל קומת קרקע. הגובה המירבי לא יעלה על 12 מ' מפני המדרגה בנקודה הגבוהה של המגרש. גובה זה לא כולל חדרים ומתקנים טכניים ומדרגות חירום הממוקמים על הגג.

17.5.3 עיצוב הגגות:

- א. הגגות יהיו שטוחים עשויים מבטון ומכוסים בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות או מרוצפים ו/או גגות קלים מפח צבוע או אלומיניום על קונסטרוקציה קלה מעץ או פלדה.
- ב. שטחי גגות הנוצרים מדירוג בבנין ישמשו כמרפסות. מעל המרפסות יתוכנן פרט אדריכלי כמפורט בסעיף 17.3.9.
- ג. קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק אורגני של הבנין או ע"י מעקה מסביב לכל גג.

17.5.4 מרתפים

במסגרת שטחי הבנייה ממותרת בניית מרתפים היכולים לשמש לחניה, אחסון וחדרים טכניים כגון: חדר טרנספורמציה, תקשורת, מאגר מים וכו'.

17.5.5 תכסית קרקע

תכסית הקרקע המירבית לאזור לבנייני ציבור לא תעלה על 30%.

17.5.6 שטחי חניה

- א. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שלא יפחת מהמצוין בנספח התנועה. החניה לבאי המבנה הציבורי תהיה בתוך תחום המגרש.
- ב. שטח זה ישמש לחניה ציבורית חופשית.
- ג. החניה תהיה מסוג חנית מטע בכמות של עץ אחד לכל 4 חניות לפחות.

17.5.7 חומרי גמר ועיצוב אדריכלי

- א. כל חזיתות המבנים יחופו באבן מלבד חלקי חזית שקועים קטנים, אשר בהם יותר שימוש בגמר טיח.
- ב. יותר שימוש בחזיתות אלומיניום וזכוכית ו/או חיפוי פח צבוע ו/או חיפוי אלומיניום בהיקף של עד 40% מהחזיתות.
- ג. שלטי הכוונה ימוקמו עפ"י תכנית אחידה ועפ"י עיצוב אדריכלי מגובש.
- ד. לא יותקנו צינורות תברואה גז, מזוג אויר, חשמל, טלפון וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה/ים ו/או בצורה גלויה. במבנה/ים ישולבו פירים פנימיים למעבר צנרת.
- ה. לא יותקנו ארובות בחזיתות המבנה/ים.
- ו. לא יורשה חיבור חשמל ותקשורת למבנים אלא באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ז. לא תותר התקנת מזגנים גלויה על גבי הקירות החיצוניים. מערכות מזוג אויר תמוקמנה בהסתרה מירבית. יידרש פתרון אקוסטי למתקני מיזוג אויר למניעת רעש במבנה וסביבה.

17.5.9 מתקני עזר

- א. הקמת חדרי אשפה תותר בקומת קרקע בתוך קוי הבנין וכחלק מקונטור הבנין.
- ב. מתקני עזר לשימוש הבית בלבד כגון מחסנים, וחדרים טכניים יכללו במסגרת חדרי שירות וימוקמו בקומת הקרקע או המרתף.

17.6 תכליות ותקנות לשטח לחניה ציבורית (צבע ירוק המשובץ קוי אלכסון

מצולבים בצבע שחור בתשריט)

- א. השטח ישמש למטרות חניה עבור המשתמשים בשטחי הנופש והספורט.
- ב. החניה תהיה ציבורית, חופשית ולא ייגבה עליה תשלום.
- ג. החניה תהיה מסוג חנית מטע בכמות של עץ אחד לכל 4 חניות לפחות.
- ד. בשטח זה תותר זכות מעבר לציבור הולכי רגל בכל עת.
- ה. תותר כניסה משותפת לאזור חניה ופריקה וטעינה במגרשים סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.

18. הוראות פיתוח נוף כלליות:

- 18.1 גדרות: גדרות או קירות תמך לכיוון הרחוב, למעבר ציבורי או לשצ"פ יבנו מאבן מלבנית ומסותתת (בעיבוד תלטיש) לגובה של כ- 1.5 מ' לכל היותר מעל מפלס המדרכה. ניתן לשלב פתחים בקיר ובהם מעקי ברזל. לא יורשה שימוש בגדרות רשת או מרישי עץ.
- 18.2 עצים וצמחיה: במגרשי הבניה בחצר הקדמית (בחזית הרחוב) ינטעו עצים. בנוסף על כך, על גבי משטח החניה העילית (שמתחת לה מרתף חניה) ישולבו ערוגות עמוקות לנטיעת עצים, וזאת לפחות בחזית אחת נוספת של כל מגרש.
- 18.3 במגרשי הבניה ינטעו עצים גבוהים באופן ובסוג שיקבע בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.
- 18.4 נטיעות במדרכות: ברחובות רזיאל שמשון וזכריה ינטעו עצים מצילים בוגרים בקוטר 3" לפחות, ובמרווחים מתאימים ליצירת הצללה על המדרכות.

19. הוראות כלליות:

- 19.1 לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במפרצי חניה מסומנים.
- 19.2 כמות החניה באזור הכבישים לא תחשב במנין החניות במגרשי המגורים.
- 19.3 במגרשי המגורים תשמר תכסית מינימלית פנויה של 30% משטח המגרש לגינון.
- 19.4 יש לבצע את הפיתוח של השצ"פים יחד עם פיתוח כל אחד מהמתחמים למגורים הסמוכים אליהם.

20. תנאים להוצאת היתר בניה :

- 20.1 לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י מהנדס העיר ; התכנית תהיה בקנה מידה שלא יקטן מ- 1:250 ותכלול : פיתוח השטח, גבהי דרכים, חניונים, גדרות וקירות תומכים, גינון, סידורי אשפה, מתקני גז, ביוב, חשמל, ניקוז - כולל טיפול במניעת נגר עילי, ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, חומרי גמר, שבילים להולכי רגל, כניסות ויציאות וכל מידע נוסף אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
- 20.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שאושרה חלוקת המשנה במגרשים בהתאם לסעיף 137 לחוק באישור הועדה המקומית ותהווה תכנית לצרכי רישום.
- 20.3 היתרי בניה באזורים המיועדים למסחר יהיו מותנים בפינוי בפועל של המבנים המיועדים להריסה.
- 20.4 בכל מקרה אין להרוס את בריכת השחיה הקיימת לפני בניית בריכת שחיה חדשה בשטח המיועד.

21. היטל השבחה

על התכנית יחול היטל השבחה כחוק.

22. קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים:

22.1 כל קווי החשמל והתקשורת החדשים בשטח התכנית לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת-קרקעיים.

22.2 הוראות בדבר רשת החשמל, טלפון ותקשורת בכבלים

- א. אספקת חשמל לבניינים תהיה באמצעות תחנות טרנספורמציה שישולבו במידת האפשר כחלק אינטגרלי מהמבנים העיקריים. אספקת החשמל לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית. תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים.
- ב. בתחום תכנית זו לא תורשה הצבת טרנספורמטורים על עמודים.
- ג. מערכת קווי הטלפון ומערכי תקשורת הכבלים החדשים בתחום תכנית זו, הן הכללית והן בחיבורים למבנים תהיה תת קרקעית בלבד.

23. שירותים עירוניים:

- 23.1 ניקוז מי גשם: ניקוז מי גשם יוסדר לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י הועדה המקומית.
- 23.2 אספקת מים: אספקת מים לבניינים, כולל רשת הידרנטים, בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת מים של עיריית רמלה.
- 23.3 ביוב: רשת הביוב תוסדר לשביעות רצון הועדה המקומית ונציג המשרד לאיכות הסביבה בועדה המחוזית לתכנון ובניה ותהיה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית.
- 23.4 פסולת ביתית: תטופל לפי הנחיות הרשות המקומית.

24. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק.

25. עתיקות:

על תכנית זו יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

26. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

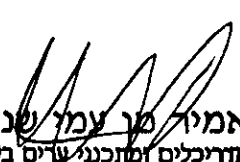
הועדה המקומית לתכנון ובניה, רמלה
החברה לניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם

ניהול ופיתוח תשתיות
מיסודה של סי.פי.אם בע"מ
ח.פ. ט-51-2446
טל. 03-5614355
פקס. 03-5614350

חתימת מגיש התכנית:

החברה לניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם בע"מ

ניהול ופיתוח תשתיות
מיסודה של סי.פי.אם בע"מ
ח.פ. ט-51-2446
טל. 03-5614355
פקס. 03-5614350


אמיר מן עמי שנער
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המתכנן

אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' פרופי שור 23 תל-אביב, ט"ל: 03-6056040

**נספח מס' 1
לתכנית מפורטת לה/ 211 שינוי לתכנית מתאר לה/ 1000**

פרוגרמה לשטחי ציבור

1. מפתחות

א. מס' יח"ד מתוכנן	304 יח"ד
ב. יחס מס' נפשות/ יח"ד - אוכלוסייה יהודית רגילה	3.65
ג. סה"כ אוכלוסייה מתוכננת	$3.65 \times 304 = 1,110$ נפשות
ד. גודל שנתון	2.25% = 25 ילדים
ה. יחס גודל ש.צ.פ/נפש לגיל הרך	2 מ"ר/ נפש
ו. שטח גינה דרושה לגיל הרך	2.2 דונם
ז. יחס גודל ש.צ.פ/נפש לגינה שכונתית	2 מ"ר/נפש
ח. שטח גינה שכונתית דרושה	2.2 דונם

2. מוסדות

א. גני ילדים

1) גן טרום חובה - גילאי 3 ו-4	2 כתות
2) גן חובה גילאי 5	<u>1 כיתה</u>
סה"כ	3 כתות
השטח הדרוש: $0.5 \times 3 = 1.5$ דונם	1.5 דונם
שטח מוצע	1.71 דונם

השטח המוצע ישמש גם שירותי בריאות ו/או קהילה (בית כנסת) בקומה ב'.

ב. בתי ספר - מתחת לסף כניסה. הפתרון עבור בית ספר ינתן במסגרת בתי הספר בסביבה.

3. שטח ציבורי פתוח

א. בתכנית הוקצה שטח של 3.24 דונם כשטח ציבורי פתוח בתוך אזורי המגורים. מתוכם כ- 2.54 דונם מיועדים לשמש מגרשי משחקים לגיל הרך.

ב. בנוסף, בתכנית, בצמוד לשטח למגורים, מוקצה שטח בגודל של כ- 23 דונם כשטח לשצי"פ לספורט ונופש. שטחים אלה כוללים בין היתר גינה ציבורית, מגרשי טניס, מגרשי כדורסל, בריכת שחיה, אולם ספורט ומהווים כ- 25% משטח כל התכנית. שטחים אלה יתנו מענה לצרכי השכונה לשטחים צבוריים פתוחים.

ג. קיימת גם תכנית מפורטת לה/ 5/15/1000 אשר קיבלה אישור הועדה המקומית אשר במהותה היא תכנית משלימה לתכנית מפורטת לה/ 211. ואשר בה מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השכונה בכמות שתענה על צרכי 2 התכניות.

נספח מס' 2
לתכנית מפורטת לה/ 211 שינוי לתכנית מתאר לה/ 1000

הוראות בנושא אקוסטיקה

1. מגרש כדורגל

- 1.1 במקרה שהמגרש לא יועבר עד ביצוע התכנית : קבלת היתר בניה לשני בנייני המגורים הגבוהים בני 12 הקומות (במרכז השכונה) תותנה בעריכת מסמך אקוסטי משלים לנושא המגרש, שיוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה. במקרה שיהיה צורך לנקוט באמצעים להפחתת רעש יותנה היתר הבניה במתן פתרון אקוסטי למבנים ו/או בהתחייבות העירייה למתן פתרון אקוסטי למגרש.
- 1.2 תיאסר עריכת ארועים ציבוריים או פרטיים בשטח האיצטדיון, במקומו הנוכחי. יאסר השימוש ברמקולים בשטח האיצטדיון, למעט מערכת הגברת קול מתוכננת שבה הרמקולים יוצבו בגובה שאינו עולה על 1 מטר ויכוונו כלפי מטה.

2. אולם ספורט

- 2.1 מתן היתר בניה להרחבת האולם בסדר גודל מעל 900 כסאות יותנה בהתקנת חדר מכונות מיזוג אויר, ושימוש באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש.
- 2.2 כל הארועים באולם יערכו עם חלונות סגורים.

3. מגרש טניס פתוח

- 3.1 הפעילות במגרשים הפתוחים תוגבל לטווח שעות בין השעות 06:00 ו- 23:00.
- 3.2 אין להשתמש כלל ברמקולים ובמערכת הגברת קול למעט לצרכי חירום.

4. מבנה הקניון

- 4.1 התכנון המפורט של מבנה הקניון לרבות מתקנים נלווים כגון מערכת מיזוג וקרור נוספות על המערכת המרכזית ילוו ביעוץ אקוסטי. היתרי הבניה למבנה ולמתקנים יאושרו רק לאחר חתימת אקוסטיקאי על התכנית, כאשר התכנון מבטיח שמפלס הרעש בבניינים החדשים של התכנית ובבניינים ברחוב דוד רזיאל, כתוצאה מהפעילות בקניון, לא יעלה על המפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן - 1990.

הביצוע בפועל של הקניון ילוו ביעוץ אקוסטי. מתן טופס אכלוס (4), מותנה בחתימת אקוסטיקאי ואישורו, שהביצוע בפועל נעשה ע"פ הנחיותיו בשלב התכנון.

- 4.2 כל המפוחים, הציילרים, המשאבות וכו'. יקבלו טיפול אקוסטי מתאים למנעת מטרדי רעש לתושבים.

- 4.3 חזית מזרחית של המבנה :
החזית המזרחית של המבנה תהיה אטומה, למעט פתחים לצורכי מילוט, אוורור ותאורה הכרחיים. לא תותר התקנת מתקני מיזוג אויר או קרור גלויים, אלא בתוך

מעטפות אקוסטיות ו/או משתיקי קול או כל אמצעי אחר. במידה ויהיה הכרח בהפניית פתחים או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא בחזית זו, יהיה הנושא באחריותו של מהנדס העיר בליווי יעוץ אקוסטי.

4.4 תנועת קהל היוצאים ממוקדי הבידור החל מהשעה 23:00 תנותב לכיוון רחבת החניה הראשית, שבחזית הכניסה לקניון.

5. ברכת שחייה

5.1 התכנון המפורט של מתחם הברכה ילווה ביעוץ אקוסטי. היתרי הבניה יאושרו רק לאחר חתימת אקוסטיקאי על התכנית, כאשר התכנון מבטיח שמפלס הרעש בבניינים החדשים של התכנית ובניינים ברחוב דוד רזיאל, כתוצאה מהפעילות במתחם, לא יעלה על המפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן - 1990.

הביצוע בפועל של המתחם ילווה ביעוץ אקוסטי. מתן טופס אכלוס (4), מותנה בחתימת אקוסטיקאי ואישורו, שהביצוע בפועל נעשה ע"פ הנחיותיו בשלב התכנון.

5.2 הוראות מחייבות להיתר בניה:

א. תוקם גדר מחומר קשיח בגובה של 3 מטר לפחות לאורך הגבול המזרחי של מתחם הברכה.

ב. קירוי הברכה יכלול קיר קשיח בצידה המזרחי. הגג יפתח באופן כזה שחלקו הפונה אל המגורים ממזרח ישאר קבוע בכל ימות השנה. כמו כן ישולבו במבנה ובגג חומרים בולעי קול אשר עשויים להביא להפחתה ברעש המוקרן החוצה.

5.3 הוראות מחייבות להפעלה:

א. יאסר השימוש במוסיקה או הגברת קול קבועה או ניידת. אין להשתמש במערכות רמקולי אלא לצורכי חירום ובטחון.

ב. מערכות כריזה ובטחון (מציל) יהיו מבוססות על מספר רב של רמקולים בעלי הספק קטן מפוזרים בכל השטח על עמודים, המכוונים כלפי מטה ובכיוון נגדי לבתי מגורים.

6. הכביש בגבול המזרחי של התכנית

מומלץ לבצע הגבהות לצורך האטת התנועה, וכן לרצף את 10 המטרים הראשונים מעבר למדרכה בשתי הכניסות באבן משתלבת, וכל זאת בכדי לא להזמין תנועה עוברת/חוצה.

7. שטחים פתוחים של מגרשי חניה

אין להשתמש כלל ברמקולים ובמערכות הגברת קול בשטחים פתוחים של מגרשי חניה. במשטחי החניה יותקן תמרור: "אסור להשתמש בצופר".

8. אזורי פריקה וטעינה

אזורי הפריקה והטעינה של הקניון יהיו מוסתרים ויופרדו מסביבתם בקירות בגובה 1.5 מטר לפחות.