

4 127M

דף 1 מתוך 14



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מתאר מפורטת מס' גז/16/14
תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה ל - 936 יח"ד

1. שם התוכנית:

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מס' גז/14/16 עם הוראות של תכנית מפורטת.
שנוי לתכנית גז/16/3

1.2 תחום התכנית

מרחב תכנון מקומי: לודים
מחוז: המרכז
נפה: רמלה

1.3 היזם והמגיש:

משרד הבינוי והשיכון,
רח' החשמונאים 113, ת"א, טל: 03-5633133

1.4 בעלי הקרקע:

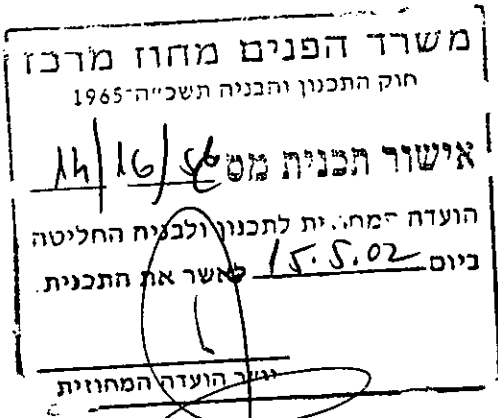
מינהל מקרקעי ישראל, דרך פיית 113, ת"א, טל: 03-5610998

1.5 מחבר התכנית:

זיידמן ברנדס אדריכלים ובוני ערים
רח' שמשון 3 ירושלים טל: 02-6718233

1.6 מסמכי התכנית:

- א. 14 דפי תקנון והוראות לתכנית.
- ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1)
- ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2)
- ה. נספח ניקוז והחדרת מי נגר עילי (להלן נספח מס' 3)



1.7 גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

1.8 שטח התכנית:

290 דונם.

1.9 יחס לתכניות קודמות

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות תקפות הוראות תכנית זו יהיו עדיפות.

הגדרות:

כל המושגים יהיו כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. בנוסף:

1. מגרש פינתי – מגרש הפונה ליותר מרחוב אחד. לא ילקחו בחשבון לעניין זה רחובות משולבים.
2. מרווח בניה / חזית קדמית – מרווח הבניה/החזית הגובלת ברחוב. במקרה שהמגרש פינתי, הצד הארוך יותר יחשב קדמי. מרווח הבניה הקדמי יהיה מרווח מחייב – דהיינו לפחות רבע מסך אורך החזית הקדמית תבנה על קו מרווח הבניה ללא נסיגות ממנו. שאר אורך החזית יכול לסגת מקו זה. כאשר מרווח הבניה הקדמי הוא 0 מרווח הבניה לא יהיה מחייב.
3. מרווח בניה / חזית אחורית – מרווח הבניה / החזית הממוקם ממול למרווח / לחזית הקדמית.
4. פתח – כל חלון, דלת או חור המקשר בין פנים המבנה לחוץ יוצאים מכלל זה דלתות אטומות לחלוטין.
5. דרוג בחזית – הסגת מישור החזית בלפחות 1.5 מטר ממישור החזית בקומה מתחת, וזאת לפחות לאורך 50% מאורך החזית. הדרוג יעשה בקומה העליונה או בקומה שמתחתיה או בשתייהן גם יחד.
6. לעניין מרווחי בניה, הוראות התכנית יגברו על המסמכים האחרים של התכנית.

1.10 גושים וחלקות

גוש	חלקי חלקות
4731	5,6,9
4405	17

1.11 מטרת התכנית:

- א. הקמת שכונה חדשה בעלת קיבולת של כ- 936 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לשימושים הבאים: מגורים, בנייני ציבור, מסחר, מתקנים טכניים ושצ"פ.
- ג. להקצות מגרשים ליעודי הקרקע השונים, לקבוע זכויות והוראות בניה.
- ד. להתוות דרכים חדשות.

2. האזורים והוראות הבניה

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן:

2.1 איזור מגורים ב

- א. השטחים בתשריט הצבועים בגוון תכלת יהוו איזור מגורים ב'.
- ב. איזור זה מיועד לבניית יחידות דיור צמודות קרקע ובעלות כניסות פרטיות בצורת "שטיח", קוטגיים טוריים או יחידה מעל יחידה (פנטקוטג').
- ג. גובה הבניה המכסימלי יהיה שתי קומות במקרה של בניית שטיח או קוטגיים טוריים ושלוש קומות במקרה של בניית יחידה מעל יחידה (פנטקוטג').
- ד. מרווח הבניה הקדמי יהיה 3 מטר. שטח זה מיועד למתקנים טכניים (פינוי אשפה, חשמל, טלפונים, מים, גז) וכן לגינון.
- ה. בחזיתות הצידיים והאחוריות לא תותר פתיחת פתחים אלא אם כן יסוג חלק המבנה בו מבוקשים הפתחים כדי 3 מטר לפחות מגבול המגרש.
- ו. החניה תהיה בתחום המגרש, ולפחות בחלקה תהיה בצמידות ליחידת הדיור שאותה היא משרתת.
- ז. על מנת למלא דרישה זו במגרשים מסויימים יהיה צורך בהתוויית "סימטא" פרטית המובילה ליחידות הדיור.
- ח. תנאים מיוחדים לגבי מגרשים מס' 104, 156, 158, 188: בשל מגבלות אקוסטיות הנובעות מדרך 40 יאסר על פתיחת פתחים בחזיתות הפונות לדרך 40.
- ט. תנאים מיוחדים לגבי מגרשים מס' 102, 103, 106, 108, 118, 162, 168, 177, 174 - בשל מגבלות אקוסטיות הנובעות מדרך 40 יאסר על בניית מבנים בגובה העולה על שתי קומות.
- י. תנאים מיוחדים למגרשים 102 - 108: לא ינתן היתר בניה עד להריסת המבנה הקיים באזור הצומת עם דרך 40.
- יא. תנאים מיוחדים למגרשים 118, 152: תנאי להיתר בניה יהיה תכנית מדידה המראה כי המרחק מצנורות האורז של המיכלים התת קרקעיים ואי המשאבות של תחנת הדלק ועד למבנה המתוכנן במגרשים אלו עומד במגבלות הקבועות בתמ"א 18.
- יב. תנאים מיוחדים למגרשים 130 - 134: תותר בניה בקיר משותף בין שני מבנים במגרשים סמוכים, בתנאי שתוגש לאשור הועדה המקומית תכנית בינוי משותפת.
- יג. מספר דירות המגורים המירביים המותרים בכל מגרש מצויין בטבלת השטחים שלהלן. יותר להוסיף לכל דירה בקומה העליונה של בניין, חדר על הגג.
- יד. בכל מקרה המישור הקדמי (הפונה לרחוב) של חדר זה יהיה בנסיגה של לפחות 2 מטר ממישור הבניין שמתחתיו.
- טו. תותר הקמת מרתף לשימושי שירות בלבד.

2.2 איזור מגורים ג

- א. השטחים בתשריט הצבועים בגוון צהוב יהיו איזור מגורים ג'.
- ב. איזור זה מיועד לבניית בתי דירות.
- ג. המבנה יופנה כך שחזיתו הארוכה תהיה חזיתו הקדמית.
- ד. בחזיתות הצידיים והאחוריות לא תותר פתיחת פתחים בכיוון זה אלא אם כן יסוג חלק המבנה בו מבוקשים הפתחים ב - 4 מטר לפחות מגבול המגרש.
- ה. בחזית האחורית של המבנה יבוצע דרוג.
- ו. החניה תהיה בתחום המגרש. בשום אופן החניה לא תמוקם בין הבניין ובין הרחוב אלא מאחוריו או לצידו.
- ז. לא תורשה קומת עמודים בחזית הקדמית של הבניין. יותר הפיכת חלק מקומת הקרקע לקומת עמודים לתכליות שרות בתנאי שקומת העמודים החלקית תמוקם בחלק האחורי של הבניין.

דף 4 מתוך 14

- ח. במבנים בגובה 4 קומות, הדירה בקומה התחתונה (דירת גן) או הדירה בקומה העליונה (פנטהאוז) תהיה דו קומתית (דופלקס). לא תותר בניית 4 דירות אחת מעל השניה.
- ט. מספר דירות המגורים המירביים המותרים בכל מגרש מצויין בטבלת השטחים שלהלן.
- י. יותר להוסיף לכל דירה בקומה העליונה של בניין חדר על הגג.
- בכל מקרה המישור הקדמי (הפונה לרחוב) של חדר זה יהיה בנסיגה של לפחות 2 מטר ממישור הבניין שמתחתיו.

2.3 איזור מגורים מיוחד

- א. השטחים בתשריט הצבועים בגוון כתום עם מסגרת בצבע כתום כהה יהיו אזור מגורים מיוחד.
- ב. איזור זה מיועד לבניית מבני דירות גבוהים. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לצורה הגיאומטרית של המגרש.
- ג. גובה המבנים המכסימלי יהיה לפי הטבלה שלהלן.
- ד. החזית הקדמית היא החזית הפונה לרחוב ממנו משורת הבניין.
- ה. בקומה העליונה יבוצע דרוג לכוון החזית האחורית.
- ו. החניה תהיה עילית או תת קרקעית ותמוקם בצמוד לרחוב הגישה למבנים.
- ז. תותר בניית חנייה בקו 0 בשתיים מחזיתות המגרש לכל היותר. בשתי החזיתות האחרות, תתפוס המגבלה של מרווחי הבנייה המצויינים בטבלת השטחים להלן.
- ח. תנאים מיוחדים למגרש מס' 252, 257:
1. במגרש זה יותר לבנות שני בנינים בגובה מקסימלי לפי הרשום בטבלה. שיא הגובה יהיה בפינת המגרש הפונה לכבישים הראשיים (הפנה האחורית של המגרש). משיא זה יבוצע דירוג לכיוון הבנוי הנמוך יותר במגרשים השכנים.
 2. יותר לחבר בין הבניינים באמצעות גשרים, גזוזטראות וכד'.
- ט. תנאים מיוחדים למגרש מס' 257: תנאי למתן היתר בניה למגרש זה הוא הגשת נספח אקוסטי המצביע על דרכי ההגנה האקוסטית של מעטפת הבנין, כך שרמת הרעש הצפויה בתוך הבנין לא תעלה על DB 40.
- טו. תותר הקמת חניה עילית או תת קרקעית. במידה שהחניה תהיה מקורה יחושב שטח החניה 35 מ"ר ליחידת דיור.
- י. ניתן להצמיד מחסנים לדירות בקומה תת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחיד.

2.4 אזור למבני ציבור:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבניין ציבורי.
- ב. תותר בניה רב תכליתית במגרשים, ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד.

2.5 אזור למתקנים טכניים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח המיועד להקמת מתקנים טכניים לשרות השכונה.
- ב. שטחי הבניה המירביים והגובה המירבי יהיה לפי המצויין בטבלה שלהלן.

2.6 שטח למסחר

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח המיועד לשימושים מסחריים, המיועד בעיקר למזון ומסחר קמעונאי.
- ב. שטחי הבנייה המירביים והגובה המירבי יהיו לפי המצויין בטבלה שלהלן.

2.7 שטח ציבורי פתוח:

באזור זה יתרו השימושים והיעודים הבאים:

- א. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- ב. מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחבות.
- ג. שבילים להולכי רגל.
- ד. מתקני ביוב, תיעול, ותשתיות לחשמל ותקשורת. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות ובהיקף שלא עולה על 10% מהשטח.
- ה. תותר גישה לרכב תפעולי דרך מגרש מס' 414 למתקן הטכני (מגרש 312). רוחב דרך הגישה לא תעלה על 5 מטר.
- ו. לא תתאפשר גישה ברכב דרך מגרש מס' 408 מן המבנה המסחרי הצמוד למגרש זה מצפון, אל רחוב מס' 505 ואל השכונה בכלל.

2.8 טבלת אזורים והוראות בניה

א. מגורים ב'

מספר מגרש	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח עיקרי מותר (מ"ר)	שטח שירותי מותר (מ"ר)			גובה (קומות)	מרווחי בניה (מטרים) ***		
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	סה"כ		קדמי	צידי	אחורי
100	512	2	340	20	140	160	2	3	3	5
101	519	2	340	20	140	160	2	3	3	5
102	520	2	340	20	140	160	2	3	3	5
103	625	2	340	20	140	160	2	3	3	5
104	1,353	5	850	50	350	400	2	3	2	0
106	864	2	340	20	140	160	2	3	3	5
107	520	2	340	20	140	160	2	3	3	5
108	614	2	340	20	140	160	2	3	3	5
111	508	2	340	20	140	160	2	3	3	5
112	523	2	340	20	140	160	2	3	3	5
113	506	2	340	20	140	160	2	3	3	5
114	515	2	340	20	140	160	2	3	3	5
115	500	2	340	20	140	160	2	3	3	5
116	500	2	340	20	140	160	2	3	3	5
117	510	2	340	20	140	160	2	3	3	5
118	625	2	340	20	140	160	2	3	3	5
119	527	2	340	20	140	160	2	3	3	5
120	528	2	340	20	140	160	2	3	3	5
121	528	2	340	20	140	160	2	3	3	5
122	532	2	340	20	140	160	2	3	3	5
123	525	2	340	20	140	160	2	3	3	5
124	578	2	340	20	140	160	2	3	3	5
125	607	2	340	20	140	160	2	3	3	5
126	527	2	340	20	140	160	2	3	3	5
127	603	2	340	20	140	160	2	3	3	5
128	648	2	340	20	140	160	2	3	3	5
129	630	2	340	20	140	160	2	3	3	5
130	1,605	6	1,020	60	420	480	2	3	4	2
131	1,577	6	1,020	60	420	480	2	3	4	2
132	2,033	8	1,360	80	560	640	2	3	4	2
133	2,032	8	1,360	80	560	640	2	3	4	2
134	2,034	8	1,360	80	560	640	2	3	4	2

5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	766	135
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	570	136
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	552	137
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	552	138
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	637	139
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	644	140
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	502	141
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	525	142
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	508	143
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	543	144
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	528	145
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	547	146
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	513	147
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	554	148
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	506	149
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	506	150
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	506	151
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	503	152
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	532	155
0	2	3	2	1000	320	280	40	680	4	1,009	156
0	2	3	2	1750	560	490	70	1190	7	2,385	158
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	525	162
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	526	163
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	495	164
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	500	165
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	495	166
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	495	167
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	495	168
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	513	169
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	523	170
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	523	171
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	610	172
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	502	174
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	530	175
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	640	176
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	509	177
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	502	178
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	544	179
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	640	180
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	595	181
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	530	182
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	515	183
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	501	184
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	534	185
5	3	3	2	500	160	140	20	340	2	527	186
5	3	3	2	1,250	400	350	50	850	5	1,260	187
0	3	5	2	750	240	210	30	510	3	945	188
5	2	5	3	1,500	480	420	60	1,020	6	1,509	189
5	2	5	3	1,500	480	420	60	1,020	6	1,617	190
5	2	5	3	2,000	640	560	80	-1,360	8	-1,888	191
5	2	5	3	2,000	640	560	80	1,360	8	1,861	192
									226	61	סח"כ
									יח"ד	דונם	

דף 7 מתוך 14

* בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה יותר להוסיף לכל דירה בקומה העליונה של בניין חדר על הגג בשטח מכסימלי של 25 מ"ר.

** שטח זה אינו כולל חניות מקורות בשטח של עד 20 מ"ר ליחידת דיור. החניה המקורה תורחק לפחות 6 מ' מן הגבול הקדמי של המיגרש. תותר הצמדתה לגבול הצדדי של המיגרש. חניה מקורה תותר רק במיגרשים שמיועדים לשתי יחידות או פחות.

ב. אזור מגורים ג'

מספר מגרש	שטח (מ"ר)	מספר יחיד	שטח עיקרי מתור (מ"ר) * (על קרקעי למעט חניה)	שטח שירות מתור (מ"ר) (על קרקעי למעט חניה)	סה"כ (מ"ר)	גובה (קומות) **	מרווח בניה (מטר) **		מספר
							קדמי	צדדי	
201	741	6	630	120	750	4	5	2	5
202	1,906	12	1,260	240	1,500	4	5	2	5
203	1,450	12	1,260	240	1,500	4	5	2	5
204	750	6	630	120	750	4	5	2	5
205	2,536	18	1,890	360	2,250	5-4	5	3	3
208	2,363	18	1,890	360	2,250	5-4	5	3	3
219	1,132	12	1,260	240	1,500	5	3	3	3
220	2,530	18	1,890	360	2,250	4	3	2	5
221	1,988	18	1,890	360	2,250	5-4	3	5	3
222	2,640	24	2,520	480	3,000	5-4	5	3	3
225	2,469	18	1,890	360	2,250	5-4	5	3	3
226	3,245	24	2,520	480	3,000	4	5	2	5
227	2,415	18	1,890	360	2,250	4	5	2	5
228	1,564	12	1,260	240	1,500	4	5	2	5
229	1,585	12	1,260	240	1,500	4	5	2	5
230	4,200	36	3,780	720	4,500	5-4	3	2	5
סה"כ	33.60 דונם	264 יחיד							

* בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה יותר להוסיף לכל דירה בקומה העליונה של בניין חדר על הגג בשטח מכסימלי של 25 מ"ר. כן תותר תוספת שטח עבור חניה מקורה.

** במגרשים הפינתיים 205, 208, 221, 222, 225, 230 תותר בניה של קומה חמישית בפינת המגרש, לאורך חזית של עד 25 מטר מפינת המגרש.

*** במגרשים 220, 221, 230 חזית קדמית תחשב החזית הפונה לדרך מס' 506, על אף ששצ"פ ברוחב 3 מטר מפריד בין המגרש לדרך הסמוכה.

ג. אזור מגורים מיוחד

מספר מגרש	שטח (מ"ר)	מספר יחיד	שטח עיקרי מתור (מ"ר) * (על קרקעי)	שטח שירות מתור (מ"ר) * (על קרקעי למעט חניה)	סה"כ (מ"ר)	גובה (קומות)	מרווח בניה (מטר)		מספר
							קדמי	צדדי	
251	2,067	25	2625	750	3,375	12	5	5	5
252	3,900	80	8,400	2,400	10,800	14	5	5	0
253	2,105	25	2,625	750	3,375	12	5	5	0
255	3,373	68	7,140	2,040	9,180	12	5	5	0
256	3,938	68	7,140	2,040	9,180	12	5	5	3

5	5	5	14	10,800	2,400	8,400	80	3,930	257
5	3	3	9	3,375	750	2,625	25	1,895	258
5	3	3	9	3,375	750	2,625	25	1,922	259
5	3	3	9	3,375	750	2,625	25	1,798	260
5	3	3	9	3,375	750	2,625	25	1,724	261
							446	27.10	סה"כ
							דונם	דונם	דונם

* בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה יותר להוסיף מרתפים לשטחי שירות לפי סעיף 2.3(ט) לעיל.

ד. מבני ציבור + מסחר + מתקן טכני

מרווח בניה			גובה (קומות)	סה"כ	(באחוזים) סה"כ	שטח שירות (מ"ר)		שטח עקרי מותר (על קרקעי)	יעד	שטח	מספר מגרש
אחורי	צידי	קדמי				מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
3	3	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	גר/מעון	1,004	301
4	4	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	בי"ס	11,550	302
3	3	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	גר/מעון	1,160	303
4	4	4	3	105%	25%	10%	15%	80%	מקוה	568	304
3	3	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	בי"כ	455	305
3	3	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	מועדון נוער	623	306
3	3	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	גר/מעון	1,279	307
4	4	4	3	105%	25%	10%	15%	80%	בי"כ	1,010	308
4	4	4	3	105%	25%	10%	15%	80%	מועדון נוער	1,016	309
3	3	0	3	105%	25%	10%	15%	80%	גר/מעון	1,242	310
3	3	0	2	70%	25%	10%	10%	50%	מסחר	455	311
0	0	0	2	70%	25%	10%	10%	50%	טכני	800	312
										21.20	סה"כ
										דונם	דונם

ה. שטחים ציבוריים פתוחים

- מגרש 401 – 6,893 מ"ר
- מגרש 402 – 215 מ"ר
- מגרש 403 – 1,940 מ"ר
- מגרש 404 – 230 מ"ר
- מגרש 405 – 25,990 מ"ר
- מגרש 406 – 2,136 מ"ר
- מגרש 407 – 729 מ"ר
- מגרש 408 – 490 מ"ר
- מגרש 409 – 7,309 מ"ר
- מגרש 412 – 1,720 מ"ר
- מגרש 413 – 1,490 מ"ר
- מגרש 414 – 2,041 מ"ר
- מגרש 415 – 5,380 מ"ר
- מגרש 416 – 130 מ"ר
- מגרש 417 – 2,762 מ"ר
- מגרש 418 – 1,315 מ"ר

הבנייה תהיה ע"פ תכנית בינוי לכל מבנה, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס העיר ותאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

3.2 תוכנית פיתוח:

תכנית פיתוח תלווה את תכנית הבינוי ותאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילים להולכי רגל, חניה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, ביוב, פינוי פסולת, חשמל ותקשורת, כמו כן תיאור גדרות, גינות, ריהוט רחוב, קירות, תומכים, תאורה, שילוט ומבנים להריסה. התוכנית תוכן על רקע תכנית בינוי לכל מבנה. לא יינתן היתר בניה עד להגשת תכנית פיתוח.

3.3 הוראות כלליות לגבי פיתוח שטח:

- א. גדרות הפונות לרחוב יהיו בנויים לגובה של 1 – 1.2 מטר. מסד הגדר בגובה של 0.5 מטר יצופה אבן וכן יבוצע קופינג מאבן. שאר הגדר תכוסה טיח אקרילי לבן או צבעוני.
- ב. בצידי פתחים תבוצע רצועה ברוחב של כ- 0.4 מטר מאבן.
- ג. לאורך המדרכות בשני צידי הרחובות יינטעו עצים בוגרים מסוג שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאושר אף הוא על ידי הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים.
- ד. בתוך הגדרות או קירות תומכים יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, ע"פ נספח שיצורף לתכניות בינוי ופיתוח.
- ה. בכל מגרש תובטח תכסית פנויה מבינוי וחניה בהיקף של 30% לצרכי גינות, מעברים ומגרשי משחקים.
- ו. בתוך החצרות הפרטיות לא יבוצע רצף בין שטח מרוצף לקיר של בניין או גדר. בכל מפגש כנ"ל יבוצע פס הפרדה ברוחב 0.3 מטר, ליצירת מקום ספיגה למי נגר עילי.

3.4 הוראות כלליות לגבי עיצוב ארכיטקטוני.

- א. הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד.
- ב. מעקות גג וכן מעקות למרפסות הנוצרות, תוך כדי דרוג, יהיו מעקות בנויים עד גובה 90 ס"מ מעל פני הגג/מרפסת, לפחות.
- ג. מרפסות זיזיות יהיו ברוחב מכסימלי של 1.5 מטר ובשטח מכסימלי של 6 מטר.
- ד. כל הבניינים יצופו אבן עד תחתית החלונות של קומת הקרקע. האבן תהיה מלבנית מסותת בעיבוד תלטיש. בכל מקרה לא יפחת הצפוי מ- 60 ס"מ מפני הקרקע הסופיים במקום הגבוה במגרש.
- ה. בפיתוח יעשה שימוש באבני פינה שאורך פאתם הקצרה היא 15 ס"מ לפחות. מעל קו זה יצופו, הבניינים בטיח חלק, או באבן נסורה.
- ו. לכיסוי מעקה הגג, המעקות של המרפסות ואדני החלונות יעשה שימוש באבן מסוג האבן שבה השתמשו בציפוי בסיס הבניין. עובי האבן תהיה 5 ס"מ לפחות והיא תבלוט 3 ס"מ לפחות ממישור הטיח החיצוני.
- ז. לא יותר שימוש בפתחים אפקיים. גובה הפתח יהיה גדול או שווה מרוחבו. במידה ויש צורך פונקציונאלי לפתח רחב במיוחד, יחולק באמצעות קטע בנוי ברוחב 30 ס"מ לפחות. כלל זה לא יחול על כניסות לחניה.
- ח. פתח ימוקם במרחק של 80 ס"מ לפחות מפיתת בניין או גוש.

3.5 חזית המבנים :

- א. בבניינים יוצבו אנטנות מרכזיות.
- ב. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין.
- ג. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים לרבות דודי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- ד. מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. לא יותר שימוש בשלבי P.V.C או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.
- ה. מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, או יוסתרו כך שלא ייראו. אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת קרקעי המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש, הכל על פי התקנים הישראליים.

3.6 שילוט :

תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים, באזור מסחרי לא יצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית רמלה אשר תקבע את מיקומם וגודלם בהיתר הבניה.

שילוט להתמצאות והדרכה יהיה אחיד, בגובה נוח לראיה ומחומרים עמידים שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

4. הוראות בניה :

4.1 בניה על מגרשים צמודים :

- א. במגרשים צמודים ניתן להגיש תכנית איחוד.
- ב. במקרה של איחוד מגרשים יותר קו בניין אפס בין הבניינים.

4.2 מרתף :

- א. תותר בניית מרתף לשטחי שרות בלבד. (מתקנים, מחסנים, מערכות טכניות, ממ"ד, חדרי מדרגות וחניה).
- ב. קווי הבניין של המרתפים יהיו בקו אפס לשתי חזיתות בלבד. הכניסות והיציאות יהיו מתוך המבנה למעט כניסה ויציאה לצורך חניה.
- ג. תותר בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי בקו בניין אפס.
- ד. תותר בניית חניה תת קרקעית בקו בניין 0 לשתיים מחזיתות המגרש בלבד. לגבי שתי החזיתות האחרות יחולו מגבלות קווי הבניין המצויינות בטבלת השטחים לעיל.

4.3 חניה :

- א. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר. מספר מקומות החנייה לא יפחת מהמוצע בנספח התנועה.
- ב. מגרשי חניה – בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים – יועצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.
- ג. גגות של חניות מקורות יגוננו

4.4 בניה באזור קווי חשמל

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, תהיה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל-כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.5 שימוש והפעלת עסק:

שימוש, הפעלה ורשיון עסק יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה ולאחר שיבוצעו כל התשתיות ותוכניות הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים הטכנולוגיים לפי הוראות התכנית והובטחה פעילותם התקינה.

4.6 חלוקה, רישום והפקעה

- א. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית, תהיה על פי המסומן בתשריט.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים מבלי שעניין זה יהווה שינוי לתכנית ובתנאי שיעוד השטח הוא אחד.
- ג. ניתן להגיש תכנית איחוד וחלוקה, באישור הוועדה המקומית.
- ד. במגרש שהורכב ממספר מגרשים שאוחדו או במגרש שחולק, לא ישונו זכויות הבנייה והן יהיו בהתאם לטבלת איזורים ותכליות.
- ה. במגרשים צמודים בבעלות אחת שאוחדו, יותר קו בניין אפס במפגש בין המגרשים.
- ו. במגרש שיחולק בחלוקה משנית לשני חלקי חלקה, תותר בנייה בקו בניין אפס בין חלקי החלקה.
- ז. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

4.7 היטל השבחה:

היטל השבחה יקבע על פי חוק.

5. תשתיות ואספקת שרותים

5.1 אספקת מים:

מהרשת העירונית. כל תשתיות המים יהיו תת קרקעיות.

5.2 מערכת ביוב ניקוז ותיעול:

- א. תכניות הבינוי יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית.
- ב. כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו אך ורק עפ"י תוכנית פתוח ותשתיות לכל שטח התוכנית (הכוללת את כל המערכות) וכמו כן הנקוז יבוצע ע"פ נספח נקוז והחדרת מי נגר עילי (נספח מס' 4), ובהתאם להוראת סעיף קטן ג.
- ג. יש להבטיח שקליטת מי גשמים מחצרות הבתים, ככל האפשר, תהיה בתחום מגרש הבניה. לא יותר מעבר ניקוז ממגרש למגרש.
- ד. כל מערכות הביוב יהיו תת קרקעיות.

דף 12 מתוך 14

ה. הוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית מותנה בהתחלת הרצה בפועל של מטי"ש איילון, וכן בהתחלת הביצוע בפועל של התחברות קו הביוב המאסף למטי"ש, ושדרוג תחנת השאיבה בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

5.3 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הביניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
תותר בניית חדרי טרנספורמציה בקו בניין 0
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש או בשצ"פ סמוך. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
פילרים לחלוקות משנה ישולבו בגדרות.

5.4 מערכת טלפונים וטלויזיה בכבלים:

מערכת טלפונים וטלויזיה בכבלים ואספקתה לכל המבנים כמגורים, מוסדות, ציבור, מסחר וכו' תבוצע באמצעות חיבורים את קרקעיים, בהתאם להנחיות צוק וחברת גוונים – טלויזיה בכבלים.

5.5 פינוי פסולת:

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך בהנחייה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית ומח' תברואה של עיריית רמלה.

6. עתיקות:

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות, עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר:

1. תנאי למתן היתר כלשהו (לרבות לצורך עבודות פיתוח ו/או תשתית בתחומי התכנית הינו מילוי התנאים הבאים:
 - א. הגשת תכנית בינוי לאורך כביש 40 הכוללת מיגוונים אקוסטיים באישור הועדה המחוזית- וזאת בהתבסס על חוות דעת אקוסטית מעודכנת (עפ"י תאום מוקדם עם המשרד), שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - ב. הפקדה בפועל של המחלפון בצומת רח' קלאוזנר עם דרך 40 (תכנית מח/ 209)
 - ג. צירוף שטח התוכנית למרחב תכנון מקומי עירוני.
2. תנאי למתן היתר ושיווק במגרשים שמספרם 100 – 116 ובמגרשים 201 ו- 251 – 252 הינו מתן תוקף לתכנית המחלפון המערבי הכוללת את הסטת צומת הכניסה למצליח מזרחה (כדי להרחיקו ממחלף דרך 40 עם דרך 431).
3. לא יינתן טופס 4 אלא לאחר השלמת תכנון ושיפור הצמתים ביאליק, מצליח וקלאוזנר וכן הוספת נתיב שלישי בשני הכוונים של דרך 40 בקטע שבין צומת מצליח לבין צומת קלאוזנר.
4. לא תבוטל הכניסה הקיימת למחנה הצבאי קודם ביצוע הכניסה חדשה (דרך 507).

8. שלבי ביצוע:

- א. בשלב א' ניתן להקים 50% מסה"כ יחידות הדיור המתוכננות בכלל פרויקט מצליח (תכניות גז/ 16 / 14, גז/ 16 / 15). בכל מקרה לא יכלול שלב א' יותר מ- 1,100 יח"ד.
- ב. שלב ב' מותנה בהקמת המחלף בצומת קלאוזנר-כביש 40. בשלב ב' ניתן להקים את כל שאר היחידות עד להשלמת התכנית.

9. פינוי אנטנות:

פינוי מתחם האנטנות יהא תנאי לטופס 4.

10. מועד ביצוע :

מועד הביצוע יהיה 10 שנים.

חתימות:

משרד החינוך והשכלה
מחוז השרון
מנהל החינוך
תל אביב

1. יוזם התכנית:

21.7.02

2. בעל הקרקע:

משרד החינוך והשכלה
מחוז השרון
מנהל החינוך
תל אביב

3. מגיש התכנית:

21.7.02

זיידמן-גרנוט

מדריכים בתלמידי נגינה

4. מחבר התכנית:

אין לנו הוכחות כי יזמת לתוכנית, והוא סמוך הנה
מבוצעת על ידי שירות התכנון המוסמכות.
התוכנית הוגה לצרכי הכנון בעכו, אין בה משום הסכמה
למיוזם חתומות על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
כ"ל לחתומות על זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
אחר המעורב בתכנית כל עוד לא הוסעה השטח ונחתם
הסכם מתאם בגין יזמת התכנית זו באה במסגרת
הסכם על-ידי זכרוננו ז"ל זיידמן-גרנוט.
לגבי היותה של התכנית כזו, אין החתומות
לדינו הטעם בגין היותה או היותה כזו.
על התכנית הכרה או הודעה מכלל התכנית
(יוזם על זכותנו לבטל בשטח) בשטח
על מנת זכותנו לנו מכח הטעם כי מוד ועפ"י של ד"ר שכן
התכנית לנו מכח הטעם כי מוד ועפ"י של ד"ר שכן
התכנית ויתנות אך ורק מנארת מבט תכנונית.
19-020714
מינהל החינוך והשכלה
מחוז השרון

תאריך: 17 ביולי 2002

השרון