

4-13159

14

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז
 13-04-2003
נתקבל
 תיק מס':

משהב"ש

מהדורה מס' 16ב'

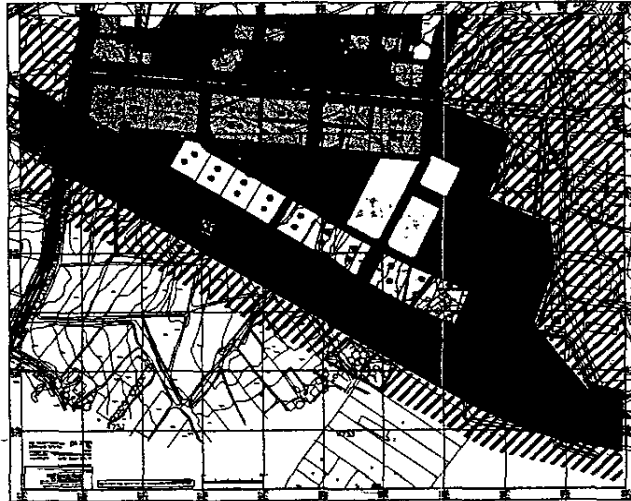
מרץ 2003

MZ - TB - 16b

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
"מתחם מצליח - רמלה"

גז/16/15

אחד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג סימן ז' לחוק
הוראות התכנית



דוד קנפו תגית כלימור
 א ד ר י כ ל י ם

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 15/16/15
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המקומית

מבוא

רמלה נמצאת במיקום גיאוגרפי יוצא דופן המקנה לעיר יתרונות ייחודים ופוטנציאל להשתלבות מהירה בפיתוח הכלכלי והאורבני של מחוז המרכז. רמלה ממוקמת בין שני מטרופולינים גדולים, גוש דן ממערב וירושלים רבתי ממזרח, ובסמיכות לעיר עובר כביש חוצה ישראל (כביש 6) המהווה עמוד השדרה התחבורתי של המדינה.

רמלה סבלה לאורך שנים רבות מהעדר פיתוח פזי ומדימוי של עיירת פיתוח במרכז הארץ.

העיר מונה היום כ- 70,000 תושבים וקצב הפיתוח המואץ העובר עליה מבטיח סגירת פערים מהירה והשתלבות נכונה במרחב המטרופוליני.

רמלה ממוקמת על צומת הדרכים הראשית של המדינה, כביש 6, החוצה את המדינה לאורכה, כביש 431 וכביש 1 הקושרים את גוש דן עם ירושלים וכן כבישים 40, 1 - 44 המנקזים תנועה אזורית.

המיקום הגיאוגרפי הייחודי שלה, דרכי הגישה הנוחים ממנה ואליה ועתודות הקרקע הזמינות בהיקפה מניחים תשתית להבראה אורבנית ולהמרצה כלכלית של העיר.

אדמות מושב מצליח יוצרות הזדמנות טבעית להרחבת העיר עד לגבול כביש 431 העתיד להיסלל על הקרקע החקלאית של מושב מצליח בהיקף של למעלה מ- 500 דונם, על קרקע זו ניתן להקים תוספת של כ- 3,000 יחיד, אשר יחזקו את האוכלוסייה בעיר וייתרמו משמעותית להאצת הפיתוח הכלכלי בה.

השכונות החדשות באתר מצליח יתחברו באופן טבעי לעיר דרך שני עורקים מרכזיים רחבי ביאליק ורחבי קלאחנר ואגב כך ייווצר רצף בין העיר העתיקה לבין השכונות החדשות.

במרכז השכונה ולאורכה מתוכנן פארק מרכזי אשר יוצר חלל עירוני ראשון במעלה מקום מפגש לתושבי המקום. וציר מרכזי ירוק בתוך שדירת בינוי גבוהה. משני צידי הפארק מתוכנן בינוי מדורג לשני הפאות השכונתיות. הבינוי המוצע מציע מגוון רחב של טיפוסי מגורים החל מבנית רבי קומות מצד אחד ועד בנית צמודי קרקע בקוטגיים טוריים מצד שני מבני המגורים מגדילים מתחמים קהילתיים, דהיינו, בינוי סביב חלל חצי ציבורי לרווחת תושבי המבן.

מוסדות הציבור השכונתיים והעירוניים פרוסים לאורך צירי התנועה תוך ניצול אופטימלי של הקרקע בעיקר בתחומי קווי הבניין של הכבישים הראשיים המגע בין השכונה לבין הכבישים הראשיים דוגמת 431 מתקיים בפס ירוק רחב משמעותי אשר לאורכו תיבנה טיילת, גני משחקים, חורשות ושטחים ירוקים נרחבים.

השכונה החדשה באתר מצליח במיקומה ובבינוי המגוון והייחודי תתרום תרומה משמעותית לעיר רמלה מהבחינה הכלכלית העירונית ותשפר במידה רבה את הדימוי של המקום במרחב האזורי.

1. התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס': גז / 16 / 15 עם הוראות של תכנית מפורטת, המהווה שינוי לתכנית גז/16/3

1.2 מקום התכנית:

מרחב תכנון מקומי : רמלה

מחוז : המרכז

נפה : רמלה

1.3 היחס:

משרד הבינוי והשיכון

רח' החשמונאים 113, ת"א טל': 03.5633108

1.4 בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

1.5 מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

רח' החשמונאים 113, ת"א טל': 03.5633108

1.6 מחבר התכנית:

קנפו כלימור אדריכלים ובוני ערים.

רח' החשמונאים 88, ת"א טל': 03.5624262

1.7 מסמכי התכנית:

א. 16 דפי תקנון והוראות לתכנית.

ב. תשריט בק"מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. תכנית בינוי מנחה בק"מ 1:1250.

ד. נספח תנועה בק"מ 1:1250.

ה. ניספח ניקוז.

ו. ניספח אקוסטי מחייב.

1.8 גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

1.9 שטח התכנית:

434.62 דונם (מדוד גרפית)

1.10 **יחס לתכניות אחרות:**

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

1.11 **גושים וחלקות:**

חלק מגוש	חלקות	חלקי חלקות
4367		36,39,41,44
4391	29,31,33,34	15,25,27,28,32,35,45,47
4405		17
4731		3,4,5,9
4732		34,35,55,60,62
4733		2
4734		5,6

1.12 **מטרת התכנית:**

- א. שינוי יעוד השטח מיעוד חקלאי לשימושים הבאים: מגורים, מבני ציבור, מסחר, ספורט מיוחד ושצ"פ.
- ב. להקצות מגרשים ליעודי הקרקע השונים, לרבות 1326 יחידות דור, לקבוע זכויות והוראות בניה.
- ג. להתוות דרכים חדשות.
- ד. הקלה בקו בנין מכביש 431 עד 65 מ' לחניות עליות בלבד ו- 75 מ' בתחום מגרש 501 למתקני ספורט לא מבונים, תשתיות, גינון ומיגון אקוסטי.
- ה. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג סימן ד' לחוק.

1.13 **רישום השטחים הציבוריים:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור בנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התיכנון והבניה.

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית רמלה על פי סעיף 26 לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.14 **היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

2. האזורים והוראות הבניה:

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן:

2.1 אזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע כחול)

באזור זה יותר שימוש יעוד למגורים בלבד.

- א. תותר בניית בנייני מגורים בגובה עד 3 קומות.
- ב. בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכד.
- ג. שטח הקומה השלישית יהיה קטן ב - 25% לפחות משטח הקומה השניה, כדי לאפשר מרפסת גג מרוצפת בקומה השלישית.
- ד. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל, והמהוות מסגרות פתוחות - והכל באישור הוועדה המקומית. לא יותר קירוי מרפסות, על ידי בנייה קשיחה (רעפים, אסבסט או בטון).
- ה. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים, או לפי תכנית פיתוח, באישור הוועדה המקומית.

2.2 אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב)

באזור זה יותר שימוש ויעוד למגורים בלבד.

- א. תותר בניית בנייני מגורים בגובה עד 4 קומות, אולם במגרשים 306, 307 ו 308 תותר בנייתם של בנייני מגורים בגובה של עד 5 קומות.
- ב. בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכד.
- ג. חזיתות המבנים תהיינה מדורגות בנסיגות היוצרות מרפסות לא מקורות.
- ד. במגרשים 306, 307, 308, 403, 405 ו 406 החזיתות יתוכננו כך שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' בקומות העליונות.
- ה. במגרשים 107-110, 112-114 ו 116-118 חזית המבנים הראשית תהיה בניצב לכביש 431.
- ו. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על ידי פרגולה עשויה עץ או ברזל והמהוות מסגרות פתוחות - הכל באישור הוועדה המקומית. לא יותר קירוי מרפסות גג, על ידי בנייה קשיחה (רעפים, אסבסט או בטון).
- ז. תובטח תכסית פנויה מבינוי וחניה בהיקף של 25%, משטח המגרש, למטרת פיתוח צרכי גינון בלבד.

2.3 אזור מגורים מיוחד (מסומן בתשריט בצבע כתום מודגש בהיקפו)

באזור זה יותר שימוש ויעוד למגורים בלבד.

- א. תותר בניה של 8 קומות מעל מפלס החניה. בקומה ה-8 ניתן לבנות 2 יחידות דו מפלסיות (קוטג'ים). בניה קוטג'ים אלו תאפשר בניית המפלס השני של אותה יחידה בקומה ה-9.
- ב. במגרש 100 בלבד תותר בניה של 14 קומות מעל מפלס החניה.
- ג. החניה תהיה מקורה בשיעור 30% משטח המגרש, גג החניה יהווה שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים במגרש, והוא יגונן בשיעור של 30% משטחו לפחות.
- ד. בקומת הקרקע במפלס החניה תותר בניית דירות עם חצר צמודה בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכד.
- ה. באישור ועדה מקומית תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות כגון: פירי מדרגות, מאגר מים, וחדרי מכונות למעליות, תוך הקפדה על עיצוב הצללית האדריכלית של הבנין.
- ו. תובטח תכסית פנויה מבינוי וחניה בהיקף של 25%, משטח המגרש, למטרת פיתוח צרכי גינון בלבד.

2.4 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (מסומן בתשריט בצבע כתום מודגש בהיקפו ובצבע אפור בצד

המסחר)

באזור זה יותרו שימושים ויעודים למגורים ומסחר בלבד.

- א. תותר בניה של 8 קומות מעל מפלס החניה. בקומה ה-8 ניתן לבנות 2 יחידות דו מפלסיות (קוטג'ים). בניה קוטג'ים אלו תאפשר בניית המפלס השני של אותה יחידה בקומה ה-9.
- ב. החניה תהיה מקורה בשיעור 30% משטח המגרש, גג החניה יהווה שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים במגרש, והוא יגונן בשיעור של 30% משטחו לפחות.
- ג. בקומת הקרקע במפלס החניה תותר בניית דירות עם חצר צמודה בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכד.
- ד. באישור ועדה מקומית תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות כגון: פירי מדרגות, מאגר מים, וחדרי מכונות למעליות, תוך הקפדה על עיצוב הצללית האדריכלית של הבנין.
- ה. תותר הקמת קומה מסחרית למגרש בחזית הפונה לכביש מס' 1 בתכנית, סה"כ זכויות הבניה (עיקרי ושירות) למסחר לא יעלה על 500 מ"ר.
- ו. תובטח תכסית פנויה מבינוי וחניה בהיקף של 25%, משטח המגרש, למטרת פיתוח צרכי גינון בלבד.

באזור זה יותר שימוש ויעוד מבני ציבור בלבד.

- א. מגרשים 106 ו 431 מיועדים לגן ילדים ומעון יום ומגרש 502 מיועד לגן ילדים.
- ב. מגרש 207, מיועד למוסדות חינוך 305 לב"ס יסודי ו - 501 לב"ס תיכון ומבני ספורט.
- ג. מגרש 503 מיועד למבני דת.
- ד. מגרש 205 מיועד למועדון נוער.
- ה. מגרש 401 מיועד לנחני"ס.

2.6 ספורט מיוחד

באזור יותרו השימושים והיעודים הבאים:

- א. מגרשי ובנייני ספורט ומשחקים.

2.7 שטח ציבורי פתוח

באזור זה יותרו 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, ניקח ותשתיות לחשמל ותקשורת.
- ה. תחנות טרנספורמציה תת - קרקעיות של חברי חשמל.
- ו. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה במקביל לפיתוח אזורי המגורים.
- ז. היקף הבינוי בשטחים הציבוריים הפתוחים, ליעודים המפורטים בסעיף, לא יעלה על 5% משטח המגרש.

הערות	קווי בנין (א, ב')			מספר קומות מירבי (ג')	תכנית שטח מירבית במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר			תאור המגרש			יעוד המגרש	
						סה"כ שטח מותר לבניה	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מס' יחיד	שטח בדונם	מס' מגרש		
	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע										
	אחורי	צידי	קדמי										
	6	3	5	3	270	540	--	30	510	3	0.86	407	מגורים ב' (ד')
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	408	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	409	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	410	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	412	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	413	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	414	
	6	3	5	3	270	540	--	30	510	3	0.84	415	
	6	3	5	3	270	540	--	30	510	3	0.9	416	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	417	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	418	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.95	419	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	0.96	420	
	6	3	5	3	270	540	--	30	510	3	0.9	421	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.00	422	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.00	423	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.00	424	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.00	425	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.14	426	
	6	3	5	3	270	540	--	30	510	3	0.85	427	
	6	3	5	3	270	540	--	30	510	3	0.85	428	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.10	429	
	6	3	5	3	360	720	--	40	680	4	1.35	430	
										86	22.30		סה"כ
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1250	2880	--	480	2400	24	4.26	107	מגורים ג'
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1250	2880	--	480	2400	24	4.13	108	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1250	2880	--	480	2400	24	4.13	109	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1300	2880	--	480	2400	24	4.13	110	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1350	2880	--	480	2400	24	4.32	112	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1350	2880	--	480	2400	24	4.41	113	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1350	2880	--	480	2400	24	4.53	114	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1350	2880	--	480	2400	24	5.05	116	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1350	2880	--	480	2400	24	4.82	117	
	(ה) עפ"י תשרי ט	4	5	4	1350	2880	--	480	2400	24	5.00	118	
	6	4	5	5	1350	4800	--	800	4000	40	4.69	306	
	6	4	5	5	1350	4800	--	800	4000	40	4.37	307	
	6	4	5	5	1350	4800	--	800	4000	40	4.50	308	
	6	4	5	4	1350	3840	--	640	3200	32	4.46	403	
	6	4	5	4	1250	3840	--	640	3200	32	3.62	405	
	6	4	5	4	1300	3840	--	640	3200	32	3.91	406	
										456	70.33		סה"כ

הערות	קווי בנין (א, ב)			מספר קומות מירבי (ג)	תכנית שטח מירבית במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר			תאור המגרש			יעוד המגרש	
						סה"כ שטח מותר לבניה	שטחי שירות						שטחים עיקריים
							מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע				
	אחורי	צידי	קדמי						מס' יחיד	שטח בונם	מספר מגרש		
	8	8	5	14+נ	2200	12200	2200	2000	8000	80	6.68	100	מגורים מיוחד (ד, ה, ו')
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	4.57	101	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.31	102	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	4.99	103	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.27	200	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.68	201	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.54	203	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.38	301	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.65	302	
	8	8	5	9 + נ	2000	10000	2000	1600	6400	64	5.81	303	
										656	55.18		סה"כ
	8	8	5	9 + נ	2000	+10000 500(נ')	2000	+1600 50(נ')	+6400 450(נ')	64	5.07	202	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (ח')
	8	8	5	9 + נ	2000	+10000 500(נ')	2000	+1600 50(נ')	+6400 450(נ')	64	5.19	300	
										128	10.26		סה"כ

הערות	קווי בנין (א, ב)			מספר קומות מירבי (ג)	תכנית שטח מירבית באחוזי (%) בניה	הקפי בניה מירביים במגרש באחוזי (%) בניה			תאור המגרש			יעוד המגרש	
						סה"כ שטח מותר לבניה	שטחי שירות						שטחים עיקריים
							מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מעל הקרקע				
מעון יום+לילה ילדים	5	4	5	2	55%	120%	15%	25%	80%		2.01	106	בנין ציבור
מועדון נוער	5	4	5	2	55%	120%	15%	25%	80%		1.65	205	
בי"ס	5	5	5	2	55%	120%	15%	25%	80%		5.00	207	
בי"ס יסודי	5	4	5	2	55%	120%	15%	25%	80%		11.38	305	
מתנס	5	4	5	2	60%	180%	60%	40%	80%		8.68	401	
מעון יום+לילה ילדים	5	4	5	2	55%	120%	15%	40%	80%		2.50	431	
בי"ס תיכון	5	4	5	2	55%	120%	15%	25%	80%		25.28	501 (ט')	
גן ילדים	5	4	5	2	55%	110%	--	30%	80%		2.17	502	
בית כנסת	5	4	5	2	55%	120%	15%	25%	80%		0.85	503	
											59.52		
	5	4	5	2	35%	70%	35%	5%	30%		5.29	402	ספורט מיוחד
											5.29		סה"כ

הערות	קווי בנין (א, ב, ג)			מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית באחוזי (%) בניה	הקפי בניה מירביים במגרש באחוזי (%) בניה			תאור המגרש			יעוד המגרש
						שטח עיקריים	שטחי שירות	סה"כ שטח מותר לבניה	מס' יחיד	שטח בדונם	מספר מגרש	
	אחורי	צידי	קדמי			מעל הקרקע	מעל הקרקע					
										14.82	104	שצ"פ
										2.31	105	
										1.14	111	
										2.07	115	
										1.89	204	
										1.25	206	
										4.02	304	
										1.31	309	
										0.38	400	
										0.85	404	
										2.69	411	
										32.73		סה"כ
										3.49	4304	דרך קיימת
										128.28	431	
										42.70	1,3,4, 5,6,8	דרך מוצעת
										4.54	2.7	דרך משולבת
										179.01		סה"כ
										434.62		סה"כ

ראה הערות מחייבות לטבלה בסעיף 2.8.1.

2.8.1 הערות מחייבות לטבלה בסעיף 2.8:

- א. קווי הבנין יהיו על פי תשריט, בהעדר ציון בתשריט יהיו קווי הבנין על פי טבלת האזורים ותכליות. במקרים של אי התאמה בין קווי הבנין בתשריט לבין קווי הבנין בתקנון יהווה הערך הגבוה בין שניהם קו בנין קובע.
- ב. במגרשים פינתיים, קו בנין קדמי יחול על שני הצדדים ושני הצדדים הנותרים יחשבו כקו בנין צידי.
- ג. מניין הקומות כולל קומת קרקע ו/או קומת עמודים.
- ד. באזור מגורים מיוחד, מגבלות למס' קומות בהתאם למפורט בסעיף 2.3 א' וב'.
- ה. קו הבנין לאורך ציר כביש 431 יחושב 100 מטר מציר רצועת זכות הדרך.
- ו. שטחי מסחר בקומת הקרקע, באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, בחזית הפונה לכביש מס' 1 בתכנית, לא יעלו על סה"כ 500 מ"ר למגרש (עיקרי ושירות).
- ז. באזור מגורים ב' תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר, בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת השטחים (סעיף 2.8).
- ח. בגבול מגרשי המגורים הסמוכים, באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, תותר בנית גג החניה, בקו בנין אפס, חאת בהתאם לתכנית הבינוי.
- ט. לא תותר כל בניה במגרש 501 בתחום רצועה של 10 מ' הגובלת בכביש 431 למעט גינון, תשתיות, מיגון אקוסטי וספורט ללא מבנים.

3. הוראות בנושא חזות הסביבה:

3.1 תכניות בינוי:

- א. היתר הבניה יותנה בהכנת תכנית בינוי לכל מבנו, בקני"מ של 1:500 לפחות, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ותאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
- מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה וחניה, מדרכות, טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות למגרשים ולבניינים, שטח הגינון ונטיעות עצים, גידור ושילוט, חומרי בנייה וחומרי גימור.
- ב. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

3.2 תכנית פיתוח:

- א. היתר הבניה יותנה בהכנת תכנית פיתוח לכל מבנו, בקני"מ של 1:500 לפחות, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ותאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
- שבילי גישה, גישה לנכים, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקת, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיגון אקוסטי עפ"י המתחייב בניספח האקוסטי כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות (כולל פרטים פריסות וגבהים), תאורה ושילוט.
- ב. התכנית תוכן על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכנית הבינוי.
- ג. התכנית תבטיח תכנית פנויה מבינוי וחניה לפיתוח צרכי גינון בלבד, של 25% משטח המגרש, באזורי מגורים ג', מגורים מיוחד ומגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

3.3 גדרות וחזות הרחוב:

- א. הגדרות, המעקות והקירות התומכים לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.
- ב. לאורך המדרכות בשני צידי הרחובות יינטעו עצים בוגרים המותאמים לתאי הגידול של המקום. העצים יהיו מסוג רחב נוף (עצי צל) אשר ינטעו במרווחים של 8 מטר או עמודיים (צרים וגבהים) אשר ינטעו במרחקים של 6 מטר. העצים ינטעו בערוגה שמידותיה המינימאליות יהיו 1 X 1 מטר אורכה לאורך אבן השפה יהיה שווה או גדול מזה לפי תכנית מאושרת, ערוגת העץ תהיה מגוננת ומזנמכת ב - 2 ס"מ מהמדרכה, ותקבל השקיה והגנה על הצמחיה לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העירייה.
- ג. בתוך הגדרות או קירות תומכים יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, ע"פ נספח המצורף לתכניות בינוי ופיתוח. הקירות יתוכנו כך שמערכות התשתיות יראו כחלק אינטגרלי ומותאם לגדרות ולקירות. יש להמנע ככל האפשר מחשיפת תשתיות לדרכים שרוחבן עולה על 17 מטר.
- ד. כל הגדרות והמעקות בשטחי התכנית המיועדים לבניה בקומות של מספר יחידות דיור יהיו מאותו חומר ויועבדו לפי אותו פרט.

3.4 חומרי בניה:

- א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחמרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכד.
- ב. כל מבני העזר וכן תחנות הטרונספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.

3.5 חזות המבנים:

- א. בבנינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות.
- ב. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מחבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אויר מעבר לקו החזית של הבניין.
- ג. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים לרבות דוודי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר, במקרה של גגות משופעים הדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- 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 קרקעיים המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש, הכל על פי התקנים הישראליים.

3.6 שילוט:

- א. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. באזור מסחרי לא יוצבו שלטי פרסומת אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית רמלה אשר תקבע את מיקומם וגודלם בהיתר הבניה.
- ב. שילוט להתמצאות והדרכה יהיה אחיד, בגובה נוח לראיה ומחומרים עמידים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.

4. הוראות בניה:

4.1 מרתף:

- א. תותר בנית מרתף לשטחי שרות בלבד. (חניונים, מתקנים, מערכות טכניות, ממ"ד, חדרי מזרקות ומחסנים).
- ב. תותר בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי בתחום קו הבנין.
- ג. גובה נטו של המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

4.2 חניה:

- א. תתוכנן לפי תקן חניה, אשר יהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר, או לפי נספח התנועה המצורף, עפ"י המחמיר מביניהם.
- ב. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.
- ג. מגרשי חניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יועצבו כך שלא יראו משטחי אספלט גדולים, חאת ע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים בא"י גינון. הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.
- ד. לא יותר לתכנן יותר מ- 7 מקומות חניה במקביל או בניצב ברצף אחד ללא "אחך" גינון להפרדה. בכל "אחך" גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד.
- ה. במגרשי איזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, מקומות החניה עבור המסחר, יוקצו בנפרד מאלה של המגורים.
- ו. תנתן האפשרות לזכות מעבר לצרכי חניה בין מגרשי מגורים סמוכים.

4.3 מיגון אקוסטי:

- א. יוקם קיר (סוללה) אקוסטי עפ"י הנחיות הנספח האקוסטי (עמ' 10-11 בניספח).
- ב. יבוצע מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות המבנים הגובלים עם כביש 431.
- ג. המיגון האקוסטי הדירתי יהיה בקולטי רעש - מבני מגורים עפ"י הנחיות הנספח האקוסטי (טבלה 5 ועמ' 11 בהמשך לטבלה).
- ד. חזות וגמר מרכיבי המיגון האקוסטי, המחברים לעיל, יהיו כפופים להנחיות בנושא חזות הסביבה ומחויבים באישור מהנדס הועדה המקומית

4.4 שימוש והפעלת עסק:

- א. שימוש, הפעלה ורשיון עסק יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה ולאחר שיבוצעו כל התשתיות ותוכניות הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות התכנית והובטחה פעילותם התקינה.
- ב. לעסקי ממכר מזון ידרש גם אישור היחידה לאיכות הסביבה.

4.5 חלוקה ורישום:

- א. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית, תהיה על פי המסומן בתשריט.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים מבלי שענין זה יהווה שינוי לתכנית ובתנאי שיעוד השטח הוא אחד.
- ג. במגרש שהורכב ממספר מגרשים שאוחדו או במגרש שחולק, לא ישונו זכויות הבנייה והן יהיו בהתאם לטבלת איזורים ותכליות.
- ד. במגרש שיחולק בחלוקה משנית לשני חלקי חלקה, תותר בנייה בקו בנין אפס בין חלקי החלקה.

4.6 עתיקות:

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

4.7 תנאים למתן היתר בניה:

- א. התחלת הרצה בפועל של מט"ש אילון.
- ב. התחלת ביצוע בפועל, של התחברות קו הביוב המאסף למט"ש.
- ג. שידרוג בפועל של תחנת השאיבה של רמלה.
- ד. הריסת המבנים המיועדים להריסה במגרש נשוא ההיתר.
- ה. הכנת תכנית ניקוח מפורטת ואישורה ע"י האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות.
- ו. פינוי בפועל של מתחם האנטנות.
- ז. צירוף שטח התכנית למרחב תכנון מקומי רמלה.
- ח. הקמת מיגון אקוסטי לאורך כביש 431 עפ"י הנחיות הנספח האקוסטי.

5. תשתיות ואספקת שרותים

5.1 תנאים להיתרי בניה יהיו: התחלת הרצה בפועל של מט"ש איילון והתחלת ביצוע הקו בפועל של התחברות קו הביוב המאסף למט"ש.

5.2 אספקת מים:

מהרשת העירונית.

5.3 מערכת ביוב ניקח ותיעול:

- א. תכניות הביוב יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית.
- ב. כל מערכות הביוב, הניקח והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו עפ"י תכניות מפורטות של היועצים ובתיאום עם תכנית תאום מערכות.
- ג. התשתית הציבורית התת-קרקעית יכול שתעבור במגרשים הפרטיים ובלבד שלא תפריע לבניה עליהם.
- ד. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הוועדה המקומית או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. שטחי הנוי ישמשו להחדרת מי גשם לקרקע. החצרות ייושרו בגובה של 15 ס"מ מתחת לשבילים ושטחי חניה ויחופו בדשא, צמחי כיסוי, שיחים, עצים, טוף וכר, ובלבד שלא יהיו חשופים, צינור להעברת עודפים שפתחו הגבוה יותר בגובה של 15 ס"מ וסופו יצא מתוך אבן השפה בגובה של 2 ס"מ מעל הכביש.

5.4 חשמל:

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל.
- ב. רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
- ג. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. על רוכש המגרש לבנות תחנת טרנספורמציה חברת חשמל ו / או תחנת מיתוג ד"ח במגרש, בהתאם לדרישות ולסטנדרטים של חברת חשמל.
- ד. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמו מחברת החשמל מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, גינון, חניה והקמה של ביתני שירותים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

1. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.

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.

פילרים לחלוקות משנה ישולבו בגדרות.

5.5 תקשורת:

מערכות טלפונים, תקשורת וטלוויזיה בכבלים ואספקתם לכל המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר וכו') תבוצענה באמצעות חיבורים תת קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת בזק וחברת ה טלוויזיה בכבלים המקומית.

5.6 פינוי פסולת:

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

6. שלבי ביצוע

6.1 בשלב א' ניתן להקים 50% מסה"כ יחידות הדיור המתוכננות בכלל פרויקט מצליח (תכניות גז/14/16, גז/15/16). בכל מקרה לא יכלול שלב א' יותר מ 1100 יח"ד.

6.2 שלב ב' מותנה בהקמת המחלף בצומת קלאחנר – כביש מס' 40. בשלב ב' ניתן להקים את כל שאר היחידות עד להשלמת התכנית.

7. מועד ביצוע:

א. מועד ביצוע התכנית יהיה 15 שנים.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז
רח' החשמונאים 113, ת"א

27.3.03

1. יחס התכנית:



2. בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז
רח' החשמונאים 113, ת"א

27.3.03

3. מגיש התכנית:

קנפי פלימק אוריכלים
ני"א-החשמונאים 86, 2-4476767

4. מחבר התכנית: