

1000246123-1

ד.ס. בניין ערים אדריכלים ותכנון בע"מ

תכנית מס' לה/6/170

עיריית תל אביב-יפו
מחוז תכנון ובינוי
1965
התקבל ע"י

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

16 חלק

מחוז מרכז
20-09-2015
נתקבל
תיק מס' _____

הוראות התוכנית

1
34 תאריך

תוכנית מס' לה/6/170

שם תוכנית: מערב רמלה

נבדק וניתן להמקיד לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מס' 219.15
 מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: רמלה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הננים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה 219.15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> החכית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>23-09-2015 תאריך</p>

דברי הסבר לתוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה במערב רמלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מערב רמלה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
לה/6/170	מספר התוכנית	
788.994 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
30.08.2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	היתרים או הרשאות	
• ללא	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרכז
		קואורדינטה X	186,000
		קואורדינטה Y	648,750
1.5.2	תיאור מקום	מערב רמלה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמלה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	מרכז
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמלה
		שכונה	מערב רמלה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3836	מוסדר	חלק מהגוש	26, 25, 19	28, 27, 24-20, 18, 14
4349	מוסדר	חלק מהגוש	-	264, 262, 18-15
4350	מוסדר	חלק מהגוש	68	28, 18
4351	מוסדר	חלק מהגוש	33-31, 19	30, 20, 18-16, 5
4724	מוסדר	חלק מהגוש	-	19, 6 (חלקה חדשה), 8 (חלקה ישנה)
5801	מוסדר	חלק מהגוש	-	58
5802	מוסדר	חלק מהגוש	-	90, 89
5953	מוסדר	חלק מהגוש	41, 35-32	49, 45
5992	מוסדר	חלק מהגוש	45	42
7189	מוסדר	חלק מהגוש	11	-
7190	מוסדר	חלק מהגוש	65	69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לי"ר	לי"ר
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		לי"ר	לי"ר
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.11.2003	5236	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 21/3, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"מ 21/3	כפיפות	תמ"מ 21/3
25.05.1997	4525	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ א/24, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"מ א/24	כפיפות	תמ"מ א/24
16.08.2007	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ א/34 / ב/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"מ א/34 / ב/4	כפיפות	תמ"מ א/34 / ב/4
15.12.2014	6942	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תת"ל/18, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תת"ל/18	כפיפות	תת"ל/18
25.09.2008	5852	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מח/225, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מח/225
14.07.2004	5314	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מח/170, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מח/170
31.10.1999	4814	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מח/120, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	מח/120
09.05.2007	5661	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית לה/מק/7/130, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	לה/מק/7/130
09.01.1994	4182	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית לה/במ/3/17/1000 א, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	לה/במ/3/17/1000 א
12.09.2011	6292	על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית לה/מק/5/170, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	לה/מק/5/170

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמיתים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	ד.ס. בניין ערים	30.08.2015	1	34	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית	
	ועדה מחוזית	ד.ס. בניין ערים	30.08.2015	1	לי"ר	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית	
	ועדה מחוזית	ד.ס. בניין ערים	30.08.2015	1	לי"ר	1:1250	מחייב לעניין קווי בניין וסימון עצים, שאר הפרטים מנחים.	נספח בניין	
	ועדה מחוזית	ד.ס. בניין ערים	30.08.2015	1		לי"ר	מחייב	נספח שלביות פנים	
	ועדה מחוזית	אר-דן בע"מ	06.09.2015	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח תנועה- שלב ב'	
06.09.2015			1	לי"ר	1:1250	מנחה	מנחה	נספח תנועה סופי	
20.08.2015			1	לי"ר	1:1500	מנחה	מנחה	מנחה	נספח תח"צ
07.09.2015			1	לי"ר	1:2500	מנחה	מנחה	מנחה	תכנית
07.09.2015			לי"ר	4	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	נספח ביוב חוברת מלל
	ועדה מחוזית	יונתן קופלוביץ	07.09.2015	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח תכנית	
07.09.2015			לי"ר	9	מנחה	מנחה	מנחה	נספח חוברת מלל	
07.09.2015			1	לי"ר	1:2500	מנחה	מנחה	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אניטה גבינט	07.09.2015	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח תכנית	
07.09.2015			לי"ר	3	מנחה	מנחה	מנחה	מנחה	נספח מים חוברת מלל
24.08.2015			1	לי"ר	1:2500	מנחה	מנחה	מנחה	נספח פיתוח
15.08.14	פקיד היערות	מילר בלום תכנון סביבתי בע"צ	10.8.2014	לי"ר	8	לי"ר	מחייב	נספח שימור עצים	
		אלדד שרוני עם קומפוט-יועץ אקוסטי	אוגוסט 2015	לי"ר	59	לי"ר	מנחה	מסמך סביבתי הכולל חו"ד אקוסטי	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
along@ramla.muni.il	08-9771562	לייר	08-9771564	מבצע משה 9 רמלה	לייר	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	לייר	לייר	לייר	לייר
לייר	03-7632000	לייר	03-7632000	מנחם בגין 125 תל אביב	לייר	רשות מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר	לייר
1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
along@ramla.muni.il	08-9771562	לייר	08-9771564	מבצע משה 9 רמלה	לייר	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה	לייר	לייר	לייר	לייר
לייר	03-7632000	לייר	03-7632000	מנחם בגין 125 תל אביב	לייר	רשות מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר	לייר
1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין
לייר	08-9771672	לייר	08-9771666	ויצמן 1, רמלה	לייר	עיריית רמלה	לייר	לייר	לייר	לייר
לייר	03-7632000	לייר	03-7632000	מנחם בגין 125 תל אביב	לייר	רשות מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר	לייר
							029960093	פאנוס בריגיות	פאנוס	לייר
							024792772	פאנוס מיטל	פאנוס	לייר
							023222763	פאנוס אפתים	פאנוס	לייר
							020306593	פאנוס עיד	פאנוס	לייר
							021145289	רנתיסי בשארה	רנתיסי	לייר
							030761969	רנתיסי גולדה	רנתיסי	לייר
							040978165	רנתיסי צרלי	רנתיסי	לייר
							054423702	פאנוס עבד	פאנוס	לייר
							026296616	מסעוד בשארה	מסעוד	לייר
							029782794	מסעוד סוניה	מסעוד	לייר
							לייר	בעלים פרטיים נוספים	לייר	לייר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
ז"א/ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
yoav@ds-arch.co.il	03-5625632	לי"ר	03-5625623	החשמונאים 100 ת"א	לי"ר	ד.ס בניין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ	115694	028547610	יואב השמשוני	אדריכל
Main@ar-dan.co.il	03-7516356	לי"ר	03-7541000	הירקון 67 בני ברק	לי"ר	דטהמפ			ברני נטניו	מודד
anita-tp@actcom.net.il	03-6958427	לי"ר	03-6959771	יגאל אלון 159 ת"א	לי"ר	אר-ז הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	19917	050728666	אריאלה אושפיז	מהנדס תנועה
yonnyk@yonnyk.com	03-6915116	לי"ר	03-6952879	יגאל אלון 159 ת"א	לי"ר	אניטה גבינט אדריכלות גנים- פיתוח ונוף			אניטה גבינט	אדריכל נוף
ssharonv@netvision.net.il	08-9491866	לי"ר	08-945265	המנוחה והנחלה 33 רחובות	לי"ר	יונתן קופולוביץ - הנדסת מים בע"מ			יונתן קופולוביץ	יועץ תשתיות רטובות
comfort1@bezeqint.net	09-8854576	לי"ר	09-8854291	ת.ד. 8776 א.ת. 42160 נתניה דרום	לי"ר	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ		51259547	אלדד שרוני	מהנדס סביבה
mbtlv@mbtlv.com	077-320435	לי"ר	077-320435	רח' אילות 14/2 אריאל	לי"ר	קומפורט יעוץ אקוסטי	לי"ר	307457135	אלכס צוקרמן	יועץ אקוסטיקה
	03-5623663	לי"ר	03-5622123	עמידב 23, תל אביב	לי"ר	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	לי"ר	לי"ר	יורם מילר	אדריכל נוף
										יועץ שימור עצים

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו מגבלות ג'	בקו מגבלות ג' תתור בניה עד לגובה של +116 מ' מעל פני הים.
קו מגבלות ב'	בקו מגבלות ב' תתור בניה עד לגובה של +127 מעל פני הים. מקו מגבלות ג' מזרחה לקו מגבלות ב' – תותר עליה הדרגתית עד לגובה של +127 מ' מעל פני הים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה במערב רמלה בת כ-3,700 יח"ד הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי מסחר ותעסוקה, מרכז תחבורה, אצטדיון ספורט ושטח לתכנון בעתיד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ופירוט יעודי קרקע התקפים בתכנית מח/170 ובמקומם קביעת יעודי קרקע כמפורט: מגורים ג, מגורים ד, מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית, מגורים מיוחד, מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, חניון ושטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים ושטח לתכנון בעתיד.
- קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה
- קביעת זכויות בניה.
- הרחבת והתווית דרכים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 788,994 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטחים העיקריים כוללים: שטח עיקרי למגורים, שטח למרפסות ושטחים עיקריים משותפים.		444,528	+444,528	0	מ"ר עיקרי	מגורים
		3,528	+3,528	0	מס' יחיד	
השטחים העיקריים כוללים: שטח עיקרי למגורים ושטח למרפסות		25,900	+25,900	0	מ"ר עיקרי	דיוור מיוחד
		370	+370	0	מס' יחיד	
		1,076	+1076	0	מס' יחיד	דירות קטנות
		36,760	+36,760	0	מ"ר עיקרי	מסחר
		34,741	+34,741	0	מ"ר עיקרי	תעסוקה
		163,522	+163,522	0	מ"ר עיקרי	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

דירות קטנות: מספר הדירות הינו מכלל הדירות ולא בנוסף לו.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	שטח כפופים	מגבלות בניה ג'	מגבלות בניה ב'	תאי שטח	מוריס ג'
מוריס ג'	101-109,2001	601,602,837,838,841,842,1303,1310,1413,1414,1505,1516	מגבלות בניה ג'			
מוריס ד'	201-209	101-107,303-304,2001,602,1201,817,821-	מגבלות בניה ב'			
מוריס ומשרדים	301-308	824,837,842,843,1404,1408,1410,1412-1418,1303,1308,1310,1504				
מוריס מיוחד	501					
מוריס מיוחד	5001,5002	802,803,805,817,832,834,1402,1407,1408,1409,1301,1501,1502	טיילת			
מסחר ותעסוקה						
מרכז תחבורה	3001					
מבנים ומוסדות	401-415	301-308	חזית מסחרית			
ציבור						
שטח ציבורי פתוח	801-835,837-844	301-308	זיקת הנאה			
שטח לתכנון	601,602	401,405,410,411,501,701,107,2001,805,811,841-843,5002,1201	דרך לביטול			
בעתיד						
ספורט ונופש	701	109	מגרש להשלמה			
חינוך	1201	805,841,405,1503	מבנים להריסה			
דרך מאושרת	1301-1310					
דרך מוצעת	1401-1417					
טיפול נופי ראו	1501-1506					
דרך						

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	כדונם	יעוד	יעוד
-	-	אזור חקלאי	אזור חקלאי
-	-	מגורים א'	מגורים א'
9.10	71.816	מגורים ג'	מגורים ג'
7.06	55.698	מגורים ד'	מגורים ד'
6.11	48.203	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
1.04	8.245	מגורים מיוחד	מגורים מיוחד
-	-	אזור תעשיה	אזור תעשיה
15.92	125.616	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
15.46	122.011	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
-	-	שטח ציבורי פתוח מיוחד	שטח ציבורי פתוח מיוחד
3.44	27.144	ספורט ונופש	ספורט ונופש
1.17	9.207	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
7.16	56.683	דרך מאושרת	דרך מאושרת
13.75	108.214	דרך מוצעת	דרך מוצעת
2.38	18.782	טיפול נופי ואו דרך	טיפול נופי ואו דרך
12.72	100.325	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד
2.09	16.518	חניון	חניון
2.60	20.532	מגורים מיוחד, מסחר	מגורים מיוחד, מסחר
100.00	788.994	ותעסקה	ותעסקה
100.00	788.994	סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים כולל דירות גן.	
ב.	מקומות חניה ומחסנים לשימוש הדיירים.	
ג.	שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: מועדון כושר, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, וכיוצ"ב. שטחים אלה יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בלשכת רישום המקרקעין. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשימושים אחרים.	
ד.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.	
ה.	תא שטח 109 – מגרש השלמה למגרשים 32 ו33 בגוש 5992	
4.1.2	הוראות	
א.	זכויות בניה	<p>1. כללי:</p> <p>א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.</p> <p>ב. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 110 מ"ר.</p> <p>ג. 12 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.</p> <p>ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כמפורט בסעיף 4.1.1 ג'.</p>
ב.	מס' קומות	1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
ג.	קווי בנין ומרווחים	<p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>2. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 8 מטר. למעט בתאי שטח 101-104 בקומת הקרקע ובקומה שמעליה כנופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. פיתוח סביבתי, מערכות תשתיות, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות פטורים מעמידה בקווי בניין המצויינים בסעיף 5.</p> <p>4. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.7.</p>
ד.	דירות קטנות	1. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות).
ה.	הוראות אדריכליות	<p>1. עפ"י סעיף 6.2 – הוראות עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. החדרים על הגג יבנו בנסיגה של לפחות 2 מטר מקונטור הדירה שמתחתיה.</p> <p>3. שטח החדר על הגג לא יעלה על 40 מ"ר (השטח כולל בשטחי הבניין העיקריים). החדר הנ"ל יהיה מחובר אינטגרלית לדירה שמתחתיו. יותר איחוד של שטחי החדרים על הגג לדירות גג.</p> <p>4. בתאי שטחי 101-106: 50% הבינוי יבנה לאורך קו הבניין הקידמי.</p>
ו.	חניה	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. תותר זכות מעבר משותפת למגרשי חניה (חניונים) בתאי שטח סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.</p>
ז.	הוראות מיוחדות לתא שטח 2001	<p>1. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2001 יהיה אישור תכנית מפורטת במוסד תכנון מוסמך.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה – אישור נספח בינוי ופיתוח בסמכות הועדה המקומית לצורך קביעת השטחים המיועדים לבניה ואלו המיועדים לנגישות. נספח הבינוי יקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב, תשתיות, לרבות תשתיות עירוניות והולכי רגל. זיקת ההנאה לא תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>

4.2 שם ייעוד: מגורים ד'	
שימושים	
מגורים כולל דירות גן.	
מקומות חניה ומחסנים לשימוש הדיירים.	
שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: מועדון כושר, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, וכיוצ"ב. שטחים אלה יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בלשכת רישום המקרקעין. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשימושים אחרים.	
פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.	
4.2.2 הוראות	
א.	זכויות בניה 1. כללי: א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5. ב. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 110 מ"ר. ג. 12 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד. שטחים אלו אינם ניתנים לנייד לשימושים אחרים. ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כמפורט בסעיף 4.2.1 ג'.
ב.	מס' קומות 1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
ג.	קווי בנין ומרווחים 1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. 2. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטר. למעט בתאי שטח 201-203 בקומת הקרקע ובקומה שמעליה כמופיע בנספח הבינוי. 3. פיתוח סביבתי, מערכות תשתיות, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות פטורים מעמידה בקווי בנין המצויינים בסעיף 5. 4. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.7
ד.	דירות קטנות 1. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות).
ה.	הוראות אדריכליות 1. עפ"י סעיף 6.2 – הוראות עיצוב אדריכלי. 2. החדרים על הגג יבנו בנסיגה של לפחות 2 מטר מקונטור הדירה שמתחתיה. 3. שטח החדר על הגג לא יעלה על 40 מ"ר (השטח כלול בשטחי הבניין העיקריים). החדר הנ"ל יהיה מחובר אינטגרלית לדירה שמתחתיו. יותר איחוד של שטחי החדרים על הגג לדירות גג.
ו.	חניה 1. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית. 2. תותר זכות מעבר משותפת למגרשי חניה (חניונים) בתאי שטח סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
4.3 שם ייעוד: מגורים ומשרדים	
שימושים	
מגורים.	
משרדים בקומת המסד לבעלי מקצועות חופשיים וכל השטחים הנוספים הדרושים לתפעולם.	
חזית מסחרית תמוקם בקומת הקרקע בלבד ויותרו בה השימושים הבאים: מסחר, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנקים מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, בתי אוכל, מזנון, בתי קפה וכ"ד. לא יותרו אולמות שמחה, אירועים וכל שימוש המהווה מטרד סביבתי ו/או בריאותי לדיירים.	
חניות וחניונים.	
שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: מועדון כושר, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, וכיוצ"ב. שטחים אלה יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בלשכת רישום המקרקעין.	
פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.	
4.3.2 הוראות	
א.	זכויות בניה 1. כללי: א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5. ב. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 110 מ"ר. ג. 12 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד. שטחים אלו אינם ניתנים

		<p>לניוד לשימושים אחרים.</p> <p>ד. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כמפורט בסעיף 4.3.1 ה'.</p> <p>ה. לא יהיה ניתן להמיר שטחים מסחרים לטובת שטחי מגורים.</p> <p>ו. ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים לטובת שטחי מגורים בהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p>
ב.	מס' קומות	<p>1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>2. קומת חדרים על הגג תהיה מעבר לגמון הקומות.</p>
ג.	קווי בנין ומרווחים	<p>1. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. קו הבנין לקומת המסד עם החזית המסחרית 0 לכוון הרחוב. קו הבנין לקומות המגורים יהיה 5 לכוון הרחוב כמפורט בתשריט.</p> <p>2. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטר.</p> <p>3. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.7.</p>
ד.	דירות קטנות	<p>1. 20% מכלל הדירות יהיו דירות קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שירות).</p>
ה.	הוראות אדריכליות	<p>1. עפ"י סעיף 6.2 – הוראות עיצוב אדריכלי.</p> <p>2. החדרים על הגג יבנו בניסגה של לפחות 2 מטר מקונטור הדירה שמתחתיה.</p> <p>3. שטח החדר על הגג לא יעלה על 40 מ"ר (השטח כלול בשטחי הבנין העיקריים). החדר הנ"ל יהיה מחובר אינטגרלית לדירה שמתחתיו. יותר איחוד של שטחי החדרים על הגג לדירות גג.</p>
ו.	חניה	<p>1. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. תותר זכות מעבר משותפת למגרשי חניה (חניונים) בתאי שטח סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>3. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולשימושים המסחרים כולל שטחים לפריקה וטעינה לטובת המסחר.</p>
ז.	הוראות בנושא קומות מסד עם חזית מסחרית	<p>1. קומות המסד עם החזית המסחרית תהיה בהתאם לחתך רחוב ראשי שבנספח בינוי.</p> <p>2. חזיתות קומות המסד תהיינה מזוגות ושקופות.</p> <p>3. גובה קומות יהיה עד 9.5 מטר ממפלס ה 0 של הכניסה למסחר. בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה הקולנדה יהיה בין 4.5-6.5 מ' מגובה מפלס ה 00 של הכניסה למסחר בהתאם לתנאים הטופוגרפיים. במקרה של קולנדה בגובה של 6.5 מטר - קומת הביניים /גלריה בקומת בקרקע המסחרית ומעליהם קומה של משרדים / שימושים ציבוריים של הדיירים. במקרה של קולנדה בגובה של 4.5 מ' יהיו מעל קומת המסחר 2 קומות משרדים.</p> <p>5. עומק הקולנדה לא יפחת מ 4.5 מטר. בתחום זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>6. בבקשה להיתר תנתן התייחסות לגג קומת המסד בבנין.</p>
ח.	כניסות למגורים ושימושים מסחריים.	<p>1. למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.</p> <p>2. בכל תא שטח לשני מבנים במגורים, תותר כניסה צדדית.</p> <p>3. לשימושים המסחרים הכניסה מחזית הרחוב.</p>
ט.	הפרדה בין המגורים לשימושים מסחריים	<p>1. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה /טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה – הנחיה כי לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר) לדירות המגורים בתחום התכנית והגובלות בה ע"י השימושים המסחריים ויותנו באישור היחידה הסביבתית.</p>

י.	הוראות בנושא שילוט	1. השילוט יתוכנן באופן אינטגרלי מחזית הבניין. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית שילוט לאישור מהנדס העיר שתפרט: פתרונות שילוט, תאורה וחומרי גמר.
4.4	שם ייעוד: מגורים מיוחד	
4.4.1	שימושים	
א.	התכליות והשימושים יהיו לאחד או יותר (שילוב) כמפורט להלן:	
ב.	דיור מוגן לאוכלוסייה המבוגרת מעל גיל 60, הכולל יחידות דיור לקשישים ודירת אם בית, שטחים ציבורים כגון מועדון דיירים, מועדון כושר, מכון יופי וספא, מטבח, חדרי פעילות, משרד וכו', חניות, מחסנים ומתקנים טכניים ו שטחי שרות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.	
ג.	מעונות סטודנטים ושטחי מסחר ומשרדים לשרות השימושים העיקרים המוזכרים. כל השטחי השרות הנלווים להפעלת השימושים המפורטים.	
4.4.2	הוראות בניה	
א.	זכויות בניה	1. כללי: א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.
		ב. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור מוגן יהיה 50 מ"ר. מספר יחידות הדיור יהיה כ-200.
		ג. 10 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
ב.	מס' קומות	1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 10 קומות.
ג.	קו בנין	1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. 2. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי, כמפורט בסעיף 6.8.
ד.	הוראות אדריכליות	1. עפ"י סעיף 6.2 – הוראות עיצוב אדריכלי. 2. תותר בנית מספר מבנים בתא שטח בודד
ה.	חניה	1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויקבע בהתאם לשימושים.
ו.	תנאים להיתר בניה	1. אישור פרוגרמה לשימושים: מעונות סטודנטים, דיור מוגן והחניה ע"י הועדה המקומית.
ז.	הוראות בנושא דיור מיוחד	1. רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות. 2. לא תותר מכירת יחידות דיור ולא יותר רישום נפרד כתת חלקות. 3. התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגינון, החניה ומערכות התשתיות.
ח.	סטייה ניכרת	1. הגדלת מס' יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ט.	תנאי לטופס אכלוס – דיור מוגן	1. תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.
4.5	שם ייעוד: מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה	
4.5.1	שימושים	
א.	מסחר: חנויות, בנקים, בתי קפה, מסעדות, בתי קולנוע, משחקיות לילדים, מתקני בריאות וספורט, אולמות ספורט, אולמות למשחק כדור, מועדונים, שימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו אולמות שמחה, אירועים, תחנות תדלוק וכל שימוש המהווה מטרד סביבתי ו/או בריאותי לדיירים. כל שטחי השרות הנדרשים לצורך תפעולם.	
ב.	תעסוקה- משרדים, תעשייה עתירת ידע, בית מלון, תעשייה נקיה, מרפאות, מכוני בריאות, בתי רופאים, מכללות, בית ספר להכשרה מקצועית לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי ו/או בריאותי לדיירים. כל שטחי השרות הנדרשים לצורך תפעולם.	
ג.	דירות קטנות הכולל שטחי שרות, שטחי מרפסות מקוורות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול בניין והדירות, כולל קומה טכנית ומחסנים.	
ד.	קומות טכניות, יותרו קומות טכניות משולבות לשימושים השונים.	
ה.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.	
ו.	חנוונים ודרכי גישה.	

4.5.2	הוראות
א.	זכויות בניה 1. כללי: א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5. ב. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 60 מ"ר. ג. 10 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
ב.	מספר קומות 1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה ובנספח הבינוי. 2. תותר הקמת קומה טכנית. הקומה הטכנית לא תהיה כלולה במניין קומות הבניין.
ג.	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. 2. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החזרת מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.8 3. קו הבניין הצפוני בתא שטח 5001 (לכוון מרכז התחבורה) יהיה 0 לשתי הקומות הראשונות ולקומות מעליהם קו הבניין יהיה 5 מ'.
ד.	הוראות אדריכליות 1. עפ"י סעיף 6.2. – הוראות עיצוב אדריכלי. 2. תותר בנית מספר מבנים בתא שטח נודד
ה.	חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 3. תקן החניה עבור שימושים שאינם מגורים – (חניה פר מ"ר עיקרי) : לאזור תעסוקה סמוך לתחנת רכבת פועלת – 240:1, תקן חניה לאזור תעסוקה סמוך לתחנת רכבת מתוכננת – 60:1.
ו.	כניסות למגורים ושימושים מסחריים. 1. למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש. 2. לשימושים המסחריים הכניסה מחזית הרחוב.
ז.	הפרזה בין המגורים לשימושים מסחריים 1. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה /טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר. 2. תנאי להיתר בניה – הנחיה כי לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר) לדירות המגורים בתחום התכנית והגובלות בה ע"י השימושים המסחריים ויותנו באישור היחידה הסביבתית. 3. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל של מטרדים לסביבה
ח.	חומרים מסוכנים 1. איסור השימוש בחומרים מסוכנים בתעסוקה היות ומדובר באזורים בעלי רצפטור ציבורי ומגורים. 2. איסור שימוש בדלקים כבדים כגון מזוט או מקורות אנרגיה מזהמים מסוג זה.
ט.	הוראות בנושא שילוט 1. השילוט יתוכנן באופן אינטרגלי מחזית הבנין. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית שילוט לאישור מהנדס העיר שתפרט: פתרונות שילוט, תאורה וחומרי גמר.
י.	הוראות נוספות 1. תותר תוספת זכויות בניה בשיעור של 50% (סה"כ 300%) לשימושי תעסוקה. בכפוף לביצוע בפועל של תחנת הרכבת עפ"י תכנית מח/120 או כל תכנית אחרת שתאושר.
יא.	הוראות בנושא דיור מיוחד 1. התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגניון, החניה ומערכות התשתיות.
יב.	תנאי לטופס אכלוס – דיור ניוחד 1. תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.

4.6	שם ייעוד: מרכז תחבורה
4.6.1	שינושים
א.	תחנות העלאה, הורדה וחניה תפעולית לאוטובוסים, מיניבוסים ומוניות.
ב.	משרדים לפיקוח ובקרה למפעילי התחבורה הציבורית, חדרי מנוחה לנהגים וכול שטחי השרות הנדרשים לכך.
ג.	מסעדות, מזנונים, בתי קפה ושטחי מסחר לטובת ציבור משתמשי מרכז התחבורה.
ד.	חניות וחניונים.
ה.	קומות טכניות, יותרו קומות טכניות משולבות לשימושים השונים.
ו.	קירוי התחנה
ז.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.
4.6.2	הוראות
א.	מספר קומות
	1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה עד 3 קומות. 2. תותר הקמת קומה טכנית. הקומה הטכנית לא תהיה כלולה במנין קומות הבניין.
ב.	קווי בנין
	1. על פי המסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. 2. קו הבניין הדרומי (הגובל בתא שטח 5001) יהיה 0 או 5 מ' לשתי הקומות הראשונות.
4.7	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שינושים
א.	השימושים המותרים הינם: חינוך, ספורט, קהילה, תרבות, דת, משרדים עירוניים, שירותים עירוניים ומתקנים הנדסיים עירוניים.
ב.	בתא שטח 406- בנוסף לשימושים המופרטים בסעיף 4.7.1 א', השימושים הינם: השכלה גובה מעונות סטודנטים, מסוף תחבורה, קפיטריה ושטחי מסחר ומשרדים לשרות השימושים העיקרים המוזכרים.
ג.	חניות וחניונים (חניות עיליות מגוננות).
ד.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.
4.7.2	הוראות
א.	מספר קומות
	1. מספר הקומות בהתאם לטבלת הזכויות. 2. תותר תוספת קומות במפלס התת קרקעי לצרכי חניה.
ב.	קו בניין
	1. על פי המסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה.
ג.	הוראות אדריכליות
	1. עפ"י סעיף 6.2 – הוראות בנושא עיצוב אדריכלי
ד.	חניה
	1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 3. החניה העילית תהיה חניה מגוננת (עץ בוגר לכל 3 מקומות חניה)
ה.	תנאי להיתר בניה
	1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 410 יהיה ביטול תחנת השאיבה או בניה במרחק של 50 מטר מהתחנה. 2. תאי שטח 402, 405, 414 לא ניתן למקם שימושים עבור גן ילדים ואו כיתות לימוד. יש למקם שימושים שאינם רגישים לרעש הצפוי מכביש 200, ולאישור היח' הסביבתית.

4.8 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.8.1	שימושים
א.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית.
ב.	מגרשי ומתקני משחק וספורט, אזורי הפעלה לנוער וטף, שטחים מקורים להצללה.
ג.	שירותים ציבוריים.
ד.	שבילי אופנים ושבילים והולכי רגל.
ה.	חניה תת קרקעית.
ו.	לאורך רחוב הזית וכביש 200 מתוכננת טיילת, כפי שמסומן בתשריט.
ז.	חלחול והשהיית מי נגר
4.8.2	הוראות
א.	1. במגרשים ששטחם מעל 2 דונם : 1% מהשטח המגרש, לשימושים נילווים המשרתים את השימוש העיקרי. במגרשים ששטחם עד 2 דונם לא יהיו זכויות בניה .
ב.	1. בשצ"פים ששטחם עד 2 דונם : יותרו עד 50 מ"ר שטחי שרות תת קרקעים לשימושים כגון : מחסן, מקלט, מתקנים הנדסיים וכ"י 2. בשצ"פים ששטחם מעל 2 דונם : א. במקרה של הקמת חנייה ציבורית תת קרקעית מתחת לשצ"פ, תותר חניה בהיקף של עד 30% משטח השצ"פ, אשר יחושבו כשטח עיקרי, וזאת בתנאי שהשצ"פ מעל 2 דונם. שטחי השרות יהיו עד 10% מהשטח העיקרי. ב. במידה ולא נבנה חניון ציבורי, יותרו בשטח השצ"פ עד 3% (עיקרי ושירות) לשימושים כגון; מחסן, מקלט, מתקנים הנדסיים כ"י 3. הגדלת התכסית תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
ג.	1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תקבע את מיקום המבנים, הגינון והגיזור הנדרשים כך שימזערו ככל הניתן את הפגיעה בתפקוד השצ"פ. שטחי הציבור יפותחו בד בבד עם השטחים הסחירים הסמוכים להם ובהתאם לאמור בנספח השלביות.
ד.	תנאי לפיתוח בתא שטח זה יהיה תאום עם הרכבת לעניין השפעות חשמול המסילה על פיתוח השצ"פ.
ה.	בתחום השצ"פ בתאי שטח 803, 817, 832, 837, 838 ו-839 תותר הנחת קו מים למקורות בקוטר "36. לאורך קו המים תשמר רצועת אחזקה ברוחב של 6 מ' (3 מ' מציר הצינור) לכל צד הציר. בתחום רצועה זו תיאסר בנייה ונטיעת עצים מעמיק שורש ועבודת הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.
4.9 שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.9.1	שימושים
א.	אצטדיון כדורגל עירוני הכולל עד 10,000 מושבים.
ב.	מגרשי אימונים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט, לרבות מועדון קאנטרי קלאב, בריכות, מועדוני נוער, מתקני אימון, חדרי כושר, חדרים ואולמות לשימושי ספורט לסוגיו והמתקנים המשרתים אותם, שימושי תרבות וחברה, שרותי עזר לספורט ושטחי תפעול
ג.	בתי קפה, קיוסקים, מסעדות ומזנונים.
ד.	חניונים ודרכי גישה, לרבות גישת רכב חרום והצלה.
ה.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.
4.9.2	הוראות
א.	האצטדיון ימוקם מחוץ לטווח קו מגבלות הבניה ב' בהתאם לנספח הבינוי.
ב.	זכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5
ג.	קווי הבנין כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה .
ד.	תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בועדה המקומית לרבות שטח החניה הציבורית (תא שטח 1201)

4.10 שם ייעוד: חניון	
4.10.1 שימושים	
א.	חניון ציבורי מגוון. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.
ב.	פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.
4.10.2 הוראות	
א.	תכנית בינוי ופיתוח לחניון תאושר בועדה המקומית.
ב.	1% מהשטח המגרש, לשימושים נילוויים המשרתים את השימוש העיקרי.
ג.	היקף בניה התת קרקעית יהיה בשיעור של עד 85% מהשטח.

4.11 שם ייעוד: דרכים (דרכים מאושרות ודרכים מוצעות)	
4.11.1 שימושים	
א.	תמרורים ורמזורים, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, מפרצי חניה ותניות, פיתוח סביבתי, מסלולי נסיעה לאופניים, מנהרות לתשתיות, גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל.
ב.	מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתיות ומבני תשתיות.
4.11.2 הוראות בינוי	
א.	רוחב הנדרכות לא יפחת מ 3 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת
ב.	שבילי אופניים יפותחו בד בנד עם סלילת מערכת הדרכים.
4.12 שם ייעוד: טיפול נופי ו/או דרך	
4.12.1 שימושים	
א.	פיתוח סביבתי, נטיעות עצים, הקמת קירות ומסלעות.
ב.	מסלולי נסיעה לאופניים, גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל וכל השירותים הנלוויים הנדרשים לדרך.
ג.	מערכות טכניות והנדסיות, מערכות תשתיות ומבני תשתיות.
4.13 שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד	
4.13.1 שימושים	
א.	שטח לתכנון בעתיד.

5. טבלת זכויות בניה והוראות בניה – מצב מוצע

סדר	קווי בנין			מספר קומות		תכנית % משטח השטח	מספר יח"ד	מספר בניה אחוזי כוללים	סה"כ בניה שטחי	שטחי בניה במ"ר /%			גודל מגורש במ"ר	מספר מגורש	יעוד
	אחוזי	צדדי	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שירות	עיקרי	שירות			
5	3	3	5	1	6	40	300	257	78,209	28,459	-	11,650	30,380	2001	
15	5	5	5	2	6	35	90	379	29,718	13,338	-	4,950	7,846	101	
15	5	5	5	2	6	35	90	425	27,304	10,924	-	4,950	6,426	102	
15	5	5	5	2	6	40	90	431	27,068	10,688	-	4,950	6,287	103	
15	5	5	5	2	6	40	56	406	17,525	7,333	-	3,080	4,314	104	
5	5	5	5	2	6	40	72	435	21,512	8,408	-	3,960	4,946	105	
5	5	5	5	2	6	40	48	437	14,290	5,554	-	2,640	3,267	106	
5	5	5	5	2	12	30	48	455	13,940	5,204	-	2,640	3,061	107	
5	5	5	5	2	12	30	96	569	24,924	7,452	-	5,280	4,384	108	
										ללא זכויות בניה			905	109	
										מגורים:	97,900				
										מרפסות:	10,680				
										שטחים משותפים:	3,560				
										סה"כ	71,816				מגורים ג'

קווי בנין		מספר קומות		תכנית % משטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר / %		מספר מגרש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה	עיקרי			
5	5	2	18,25	40	298	699	68,081	17,421	16,390	201	מגורים ד	
5	5	2	18,25	35	228	711	54,545	13,049	12,540	202		
30	5	2	18	40	274	643	67,784	17,916	15,070	203		
15	5	2	16	35	128	719	30,510	7,214	7,040	204		
15	5	2	16	35	128	652	31,508	8,212	7,040	205		
15	5	2	16	35	128	689	30,922	7,626	7,040	206		
15	5	2	16	35	128	739	30,257	6,961	7,040	207		
15	5	2	16	35	128	685	30,991	7,695	7,040	208		
15	5	2	16	35	140	631	31,884	8,588	7,700	209		
					1,580	-	382,242	94,682	86,900	סה"כ מגורים ד'		
									1,580	55,698		
										6,320		
										173,800 : מגורים		
										18,960 : מרפסות		
										שטחים משותפים :		
										32,780 : מגורים		
										3,576 : מרפסות		
										1,192 : שטחים משותפים		
										25,080 : מגורים		
										2,736 : מרפסות		
										912 : שטחים משותפים		
										30,140 : מגורים		
										3,288 : מרפסות		
										1,096 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		
										512 : שטחים משותפים		
										14,080 : מגורים		
										1,536 : מרפסות		

קווי בנין	מספר קומות		תכנית הא השטח	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה סה"כ	שטחי לבנונה מבוצעת	מאות לבנונה מבוצעת	שטחי בניה במ"ר / %		מספר מגורש	גודל מגורש במ"ר	יעוד
	מנות לבנונה הקובעת	מנות לבנונה הקובעת							עיקרי	שרות			
5	5	3	60	124	824	38,965	12,056	-	6,820	מגורים: 13,440 מרפסות: 1,488	301	4,728	
15	5	3	70	186	844	57,172	17,281	-	10,230	חיות מסחריות: 1,302 משרדים: 1,592 שטחים משותפים: 49%	302	6,777	
15	5	2	70	48	366	26,551	12,328	(1)	823	מגורים: 5,240 מרפסות: 576 חיות מסחריות: 1,646 משרדים: 2,012 שטחים משותפים: 744	303	7,252	
0	5	2	70	32	378	17,019	7,733	(1)	1,760	מגורים: 3,520 מרפסות: 384 חיות מסחריות: 1,038 משרדים: 635 שטחים משותפים: 128	304	4,549	
5	5	3	60	160	795	47,971	15,389	(1)	8,800	מגורים: 17,640 מרפסות: 1,920 חיות מסחריות: 1,038 משרדים: 635 שטחים משותפים: 640	305	6,035	מגורים ומשרדים עם חיות מסחריות
15	5	3	70	198	813	60,502	18,979	(1)	10,890	מגורים: 21,760 מרפסות: 2,376 חיות מסחריות: 1,646 משרדים: 2,012 שטחים משותפים: 792	306	7,443	
15	5	3	70	186	844	57,157	17,266	(1)	10,230	מגורים: 20,440 מרפסות: 2,732 חיות מסחריות: 1,812 משרדים: 1,107 שטחים משותפים: 744	307	6,771	
5	5	3	60	124	803	38,761	11,852	(1)	6,820	מגורים: 13,440 מרפסות: 1,488 חיות מסחריות: 1,302 משרדים: 1,592 שטחים משותפים: 49%	308	4,648	
				1,058	-	344,098	112,884	(1)	58,190	מגורים: 116,360 מרפסות: 12,496 חיות מסחריות: 11,595 משרדים: 14,176 שטחים משותפים: 4,232	סה"כ	48,203	

יעוד	קווי בנין		מספר קומות		תכנית % משטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר %			גודל מגרש במ"ר	מספר מגרש		
	אחוזי שטחי	צידי ימני	קידמי	מתחת לבנייה הקובעת					מעל הבנייה הקובעת	שרות	עיקרי			מתחת לבנייה	
מבנים ומחסות ציבור	5	5	5	1	4		313	16,652.5	4,528	-	4041.5	8,083	5,327	401	
	5	5	5	1	4		235	49,942	18,064	-	10,626	21,252	21,252	402	
	5	5	5	1	3		235	7,769	2,810	-	1,653	3,306	3,306	403	
	5	5	5	1	3		235	15,026	5,435	-	3,197	6,394	6,394	404	
	5	5	5	1	4		235	26,256.5	9,497	-	5,586.5	11,173	11,173	405	
	5	5	5	1	3		235	6,676.5	2,415	-	1,420.5	2,841	2,841	407	
	5	5	5	1	3	50	215	7,681.5	3,030	-	1,550.5	3,101	3,565	408	
	5	5	5	1	3		235	5,903	2,135	-	1,256	2,512	2,512	409	
	5	5	5	1	3		235	14,833	5,365	-	3,156	6,312	6,552	410	
	5	5	5	1	4		235	26,341	9,340	-	5,667	11,334	11,334	411	
	5	5	5	1	3		235	3,459	1,251	-	736	1,472	1,472	412	
	5	5	5	1	3		235	3,459	1,251	-	736	1,472	1,472	413	
	5	5	5	1	4		235	26,997	9,765	-	5,744	11,488	11,488	414	
	5	5	5	1	8		385	140,105	30,932	-	36,391	72,782	36,391	406	
									351,101	105,818	-	81,761	163,522	125,079	
	5	5	5	3	10	50	475	39,024	21,024	-	4,000	12,000:	8,245	501	מגורים מיוחד
	5	5	5	1	(4)	50	235	63,788	20,358	2,714	13,572	27,144	27,144	701	ספורט ונופש
								13,899	13,734	-	165	-	16,518	1201	הניון

קווי בנין	קווי בנין		מספר קומות		תכנית % משטח הא השטח	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר / %			מספר מגרש	יעוד	
	צדדי	צדדי	מתחת לבניסה	מעל הבניסה הקובעת					מתחת לבניסה	עיקרי	שרות			עיקרי
שצ"פ													347	833
													1544	834
													2047	835
													5867	837
													9,347	838
													2,409	839
													4,291	840
													3257	841
													1458	842
													1010	843
													523	844
										122,011				
5	5	5	3	16	50	85	640	53,284.15	21,223.65	-	4,250	8,323	5001	מגורים מיוחד מסחר ותעסוקה
5	5	5	3	16	50	85	637	77,766.7	31,132.95	-	4,250	12,209	5002	
5	5	5	2	3	50	-	395	36,367.65	15,651.9	-	6,905.25	9,207	3001	מרכז תחבורה
										13,810.5	9,207	3001		

הערות לטבלה
 (1) יותר ניוד שטחים עיקריים לקומות המרתף, לטובת שימוש הדיירים, מחסנים, אחסון וכד'.
 (2) בהתאם לסעיף 4.8.2 (ב) (2)

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית בינוי ופיתוח לביצוע
<p>טרם הגשת בקשה להיתר בניה, תוכן תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תקבע את עקרונות התכנון הבאים:</p> <p>לכל שטח התכנית בקני"מ 1:1250</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלוקה למתחמי תכנון 2. קביעת הנחיות בנושא שלביות ביצוע למימוש השטחים הציבוריים בתחום התכנית ביחס למימוש שטחי המגורים. 3. תכנון מערך הדרכים הכוללים: <ul style="list-style-type: none"> - פרופיל הרחוב - הסדרי תנועה, כניסות/יציאות למגרשים. - תכנית חיבורים לתשתיות יבשות לרטובות - גבהים סופיים של פני קרקע ומפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש. 4. עקרונות תכנון לשטחים הפתוחים בכל מתחם. 5. תכנון עבודות עפר ומפלסים סופיים 6. תכנון מערך תשתיות על (ניקוז, ביוב ומים) 7. תיאום והתכנית עם תאגיד תמר 8. תכנון מערך תשתיות חשמל תקשורת תוך קביעת מיקום חדרי טרנספורמציה, בזק וכ"ו 9. הנחיות תכנון.
6.2 עיצוב אדריכלי
<p>6.2.1. תנאי להוצאת היתר בניה – אישור הועדה מקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי בקני"מ 1:500. תכנית זו תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6.2.1.1. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: <ol style="list-style-type: none"> א. עיצוב מכלול הבניינים במתחם או חלקות ליחידות תכנון. ב. התכנית תתייחס גם לפיתוח תאי השטח הגובלים. ב. העמדות המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות למבנים, חומרי בנין וחומרי גלם. 6.2.1.2. פיתוח סביבתי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: <ol style="list-style-type: none"> א. מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית. ב. פרטינו ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי אופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב. ג. תכנית שתילה ונוף, כולל סוגים וגוונים, במדרכות ובשבילי האופניים ישתלו עצי רחבי צל, רבים ככל ניתן, באזורי החינה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד על כל ארבע חניות. ד. תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המושתפים הפתוחים במגרשי המגורים. ה. טיפול נגר העילי בהתאם לנספח הניקוז. ו. אישור תאגיד תמר לתכנית. ז. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי מחזור. ח. מבני תשתית. ט. תאורת רחוב, כולל הצעה גופי תאורה ומיקום מרכזיות. <p>6.2.2. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
6.3 פיתוח סביבתי
6.3.1 פיתוח סביבתי- שצ"פ, מעברי הולכי רגל
<ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח ערוכה ע"י אדריכל נוף רשום, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך שלא יפחת מקני"מ 1:250 ב. לאורך השצ"פ הגובל בדרך 200 ניתן יהיה ליעד חלק מהמגרש לטיילת להולכי רגל, שבילי אופניים או שימוש נופי הקשור בדרך הגובלת או מתקני כושר משולב בתאורת רחוב, עצים ונטיעות, ריהוט רחוב וכיו"ב ג. בשצ"פים יתכננו ריבוי שתילות עצים ובמיוחד עצי צל. ריכוז שטחי דשא באזורים שימושיים בלבד. ד. ייכלל שימוש בגזם לחיפוי למניעת עשביה, לשימור מי נגר, חסכון במים וצמצום צריכת האנרגיה לגיזום וכיסוח. ה. שילוב מי נגר בתכנון הנופי.

6.4 פיתוח תשתיות	
א.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות הותשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב.	כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר הונקנתו כקו עילי.
ד.	תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאינו שיאושר עפ"י זין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.5 דרכים וחניות	
א.	לא תבוטל דרך קיימת המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שניתן פתרון חלופי מתאים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניונים, לרבות חניונים תת-קרקעיים, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ג.	לפחות 50% מהחניות במגרשי המגורים היו חניות תת קרקעיות.
ד.	יותר שימוש זמני ביעוד שצפ"ים לדרכים עבור הסדרי תנועה בשלבי הביניים כמפורט בסעיף 7.1.
6.6 איכות הסביבה	
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור היחידה הסביבתית של העירייה, בין היתר, בנושאים הבאים:	
6.6.1 אוקסטיקה	
א.	ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח 414,405,402 הסמוכים לכביש 200 צפויה חריגה מהקריטריון של מפלס הרעש למבני ציבור בשיעור של 5 dB (A) בחזית הפונה אל הכביש וחריגה בשיעור ש כ-2 dB (A) בחזיתות הניצבות לכביש 200, עבור מבנים אלה יידרש מיגון אקוסטי (דלתות וחלונות ציריים והתקנת מזגן) בהתאם להנחיות של הוועדה הבין משרדית לקביעת קריטריונים לרעש מכבישים.
ב.	תנאי להיתר בניה הינו הכנת חו"ד אוקסטית לבחינת מטרדי רעש מכביש 200 ואמצעים לצמצום החשיפה לרעש.
6.6.2 משטר הרוחות	
א.	עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.
6.6.3 אוורור	
א.	הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.
ב.	תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ג.	בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.
ד.	מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות באויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.
ה.	האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

6.6.4 ביוב וניקוז
<p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>3. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>
6.6.5 מפגעים סביבתיים
<p>א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p>
6.6.6 פסולת בניין
<p>א. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל – 1970.</p> <p>ב. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית. תתור הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום היחידה הסביבתית.</p>
6.6.7 שילוט
<p>א. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מופרטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת הקרקע המסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p>
6.7 חומרי חפירה ומילוי
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית.</p>
6.8 הוראות בנושא שימור מי נגר עילי – תמ"א/34/ב/4
<p>שימור מי נגר עילי- תמ"א/34/ב/4</p> <ul style="list-style-type: none"> בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. תאי שטח 601 ו 406,821,826,838 יתכננו כשטחים להשהייה והחדרה בהתאם לנספח הניקוז.

6.9 הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
<p>א. על כל תרום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים בכל תחום התכנית הינו באישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה בכל תחום התוכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
6.10 חומרים מסוכנים
מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, יהיו בהתאם למגבלות הבניה שנקבעו בקו מגבלות ג' בתכנית מח/170 (לפחות רדיוס של 200 מטר). למען הסר ספק אין לבנות ממערב לקו זה מבני מגורים או שימושים המשמים רצפטור ציבורי.
6.11 היטל השבחה.
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.12 רישום שטחים ציבוריים
המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל. ככל שלא יוחכרו ירשמו על שם הרשות המקומית.
6.13 הוראות בנושא ניווד זכויות
<ol style="list-style-type: none"> אפשר יהיה לנייד זכויות של עד 5% בין תאי השטח של אותו יעוד. לא יתאפשר ניווד שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
6.14 הוראות בנושא שטחים ציבוריים הפתוחים
<ol style="list-style-type: none"> לתכנית מצורף נספח מנחה לעניין שלביות פנים מתחמים ומימוש השטחים הציבוריים. פיתוח השצ"פ בכל מתחם יהיה תנאי לאיכלוס מעל 50% יח"ד באותו מתחם. תנאי לאכלוס שני בניינים שביניהם עובר שביל (שצ"פ) יהיה ביצועו של השביל. מבני הציבור יפותחו במקביל לפיתוח השכונה ומימוש יח"ד בפועל בהתאם לתקנות ולצרכים בפועל ובתיאום עם משרד החינוך.
6.15 תנאים להיתר בניה.
א. אישור תכנית בינוי לביצוע עפ"י סעיף 6.1
ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 6.2
ג. כל התנאים הנדרשים מכח הוראות תכנית זו.
ד. גבולות ההיתר: לפחות תא שטח בודד אחד.
ה. כחלק מהבקשה להיתר תצורף תוכנית התארגנות באתר בזמן הבניה.
ו. בשלב התכנון ולפני קבלת היתר בניה יש להגיש לפקיד היערות הגשה של תוכנית ומפרטים לשימור, עקירה והעתקה של העצים.
ז. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת ביצוע בפועל של הרחבת מט"ש איילון ולאחר קבלת אישור של משרד הבריאות ומשרד להגנ"ס.
ח. תנאי להיתר בניה מעבר ל-500 יח"ד בנושא ביוב
א. הקמת תחנת שאיבה "מכבי" שתיתן מענה לפיתוח במתחמים ב' ו'ג' כמופיע בנספח הביוב
ב. הקמת תחנת שאיבה גיזאריש באזור הדרומי לאחר אישור שינתן ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה לתכנית הנדסית מפורטת.
ג. ביצוע קו מאסף חדש ברחוב מס' 2 בתכנית (המקביל לרחוב הזית)
ד. שדרוג קו מאסף אזורי מתחנת רמלוד למט"ש איילון (עפ"י מח/ש/469/א)
ה. הצגת בדיקה הנדסית ע"י המתכננים לקיבולת קו הביוב הקיים ולבחינת תוספת הקיבולת הנדרשת.
ט. תנאי להיתר בניה בתאי שטחי 108,107 יהיה ביטול תחנת השאיבה בתא שטח 410 או בניה במרחק של כ-50 מטר מהתחנה.

י. תנאי להיתר בניה ל-500 היחיד הראשונות – יהיה בדיקת רמת השרות בצמתים הבאים: צה"ל/קרייתי, צה"ל/יוספטל ו- פרנקל/יוספטל.
י"א. תנאי להיתר בניה – נדרשת בדיקה גיאוטכנית לענין עמידה בתקן מחמיר לרעידות אדמה באזור זה
י"ב. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 803, 817, 832, 837, 838 ו-839 תאום עם חברת מקורות.
י"ג. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 106-101, 303, 304 ו-412 בתחום המגבלות יהיה מיגון המתקן הביטחוני באופן שהמגבלות הקיימות יוסרו ע"י משרד הבטחון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע תחבורתיים**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	500 יח"ד	1. ישענו על מערכת הדרכים הקיימת ברמלה ללא התניות תחבורתיות.
2	500 יח"ד עד 2,300 יח"ד ותעסוקה בשיעור עד 50% משטחי התעסוקה המותרים בתחום התכנית	1. תחילת ביצוע המשך רחוב הזית עד כביש 200, תחילת ביצוע של כביש 200 בקטע שבין רחוב הזית לבין כביש 431 ותחילת ביצוע המחלף במפגש כביש 200 וכביש 431. 2. תחילת ביצוע חיבור צפוני של המשך רחוב קרייתי לכביש 200, תחילת ביצוע חיבור כביש 200 בקטע שבין המשך רח' קרייתי ומשה דיין לבין רחוב ז'בוטינסקי בתחום נווה דורות/באר יעקב ותחילת ביצוע חיבור כביש 200 לרחוב ז'בוטינסקי בנווה דורות/באר יעקב. 3. תנאי להוצאת היתרי בניה בשלב ב' יהיה בדיקת תפקוד צומת הכניסה לרמלה לדרך 44
3	מעל 2,300 יח"ד ותעסוקה מעל 50% משטחי התעסוקה.	1. תחילת ביצוע תוואי כביש 200 מרחוב הזית (בקצה המערבי) לבין רחוב ז'בוטינסקי בתחום נווה דורות/באר יעקב ותחילת השלמת ביצוע של המשך כביש 200 עד לכביש 44 במחלפון.

7.1.1 שלבי ביצוע שטחים ציבוריים – בהתאם לחלוקה למתחמים בנספח שלביות פנים.

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית 1	שם: תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	תאריך: מספר תאגיד:
מגיש התוכנית 2	שם: תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
זים בפועל 1	שם: תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	חתימה: חתימה הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	תאריך: מספר תאגיד:
זים בפועל 2	שם: תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:

אין לנו כל תביעה או תביעה נגדכם על כל מה שכתוב בתוכנית זו וכל מה שכתוב בה
 מתואמת ונכונה ויש להעביר את התוכנית הזו לרשות המקומית ולבניה רמלה
 חתימתנו הינה חתומה על כל מה שכתוב בתוכנית זו וכל מה שכתוב בה
 לממש את החלטתה ולבנות את התוכנית הזו ולבנות את כל מה שכתוב בה
 כדי להקנות את כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 אחר בשטח זה ולבנות את התוכנית הזו ולבנות את כל מה שכתוב בה
 הסכם זה יחיד ובלתי ניתן לביטול ויש בו את כל מה שכתוב בתוכנית הזו
 כל בעל זכויות או בעל חוב או בעל עניין או בעל חוב או בעל עניין או בעל חוב
 חוזה זה יחיד ובלתי ניתן לביטול ויש בו את כל מה שכתוב בתוכנית הזו
 למען הבהיר את כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 יזינו את כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 שבו כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 ויש בו את כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 ויש בו את כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 העניין זה יחיד ובלתי ניתן לביטול ויש בו את כל מה שכתוב בתוכנית הזו
 חתימתנו הינה חתומה על כל מה שכתוב בתוכנית הזו וכל מה שכתוב בה
 והיא תקפה ל- 30 יום ממועד חתימתה.

רשות מקרקעי ישראל
 מרחב עסקי מרכז
 תאריך: 03-09-2015

דוד אמנוני
 אדריכל מרחב עסקי מרכז
 רשות מקרקעי ישראל

שם: ד"ר יוי - רמלה	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 1
שם רשות מקומית: עיריית רמלה	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 2
תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:		
פאנוס בריגית ת.ז. 029960093	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 3
פאנוס מישל ת.ז. 024792772	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 4
פאנוס אפתים ת.ז. 023222763	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 5
פאנוס עיד ת.ז. 020306593	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 6
רנטיסי בשארה ת.ז. 021145289	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 7
רנטיסי גולדה ת.ז. 030761969	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 8
רנטיסי צרלי ת.ז. 040978165	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 9
פאנוס עבד ת.ז. 054423702	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 10
מסעוד בשארה ת.ז. 026296616	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 11
מסעוד סוניה ת.ז. 029782794	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 12
בעלים פרטיים נוספים	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע 13

שם: יואב השמשוני	חתימה:	תאריך: 30.08.2015	עורך תכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		

ד.ס. בניין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ