

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0713651

רמלה מערב

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/05/2023

לאשר את התוכנית

11/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה בתחומה, שינוי לתכנית מפורטת לה/6/170 על כל נספחיה. מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה במערב רמלה בשטח שהוגדר "לתכנון בעתיד", כאשר השכונה תכלול כ-1,100 יח"ד מתוכם כ-150 יח"ד לדיור מיוחד, ובנוסף שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מסדירה את רשת הדרכים, שבילי האופניים והולכי הרגל, ומחברת את השכונה לכביש 200. התכנון קובע את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.

גבולות:

מצפון - רחוב הזית

ממערב כביש 200

מדרום שכונת ג'ואריש

ממזרח שכונת אשכול



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|-------------|-------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רמלה מערב |
| | | מספר התכנית | 415-0713651 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 205.641 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמלה

185500 קואורדינאטה X

648250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מערב רמלה, בצמוד ליפה נוף וגני דן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רמלה מערב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4724 | מוסדר | חלק | | 19, 29 |
| 5992 | מוסדר | חלק | 42, 45 | 38, 50 |
| 7190 | מוסדר | חלק | | 65 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|--|
| לה/170 / 6 | 107 - 109, 1304 - 1307, 1411 - 1412, 400 - 401, 501, 600 - 601, 838 - 839, 844 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 88תכנון זמין
מונה הדפסה 88תכנון זמין
מונה הדפסה 88

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|------------------------------|
| 12/02/2020 | | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 1 |
| 07/07/2016 | | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 / 1 |
| 25/05/1997 | | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 4 / 2 |
| 12/11/2003 | | 284 | 5236 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 3 / 21 |
| 12/09/2011 | | 6498 | 6292 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 5 / 170 בתחום תכנית זו. | החלפה | לה/ מק/ 170 / 5 |
| 09/08/2016 | | 8965 | 7318 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 בתחום תכנית זו. | החלפה | לה/ 1000 / 43 |
| 22/10/2015 | | 643 | 7131 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 170 / 6 בתחום תכנית זו. | החלפה | לה/ 170 / 6 |
| 14/07/2004 | | 3408 | 5314 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מח/ 170 בתחום תכנית זו. | החלפה | מח/ 170 |
| 03/07/2022 | | 9682 | 10637 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 415-0778696 בתחום תכנית זו. | החלפה | 415-0778696 |
| 09/01/1994 | | 1529 | 4182 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ במ/ 1000 / 17 / 3 / א בתחום תכנית זו. | החלפה | לה/ במ/ 1000 / 17 / 3 / א |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אריה קוץ | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אריה קוץ | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מים וביוב | 16: 03 10/08/2023 | יאיר קורנברג | 10/08/2023 | 9 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח חשמל | 12: 13 29/10/2020 | מוטי מטרני | 25/10/2020 | 4 | | מנחה | חשמל |
| לא | נספח ניקוז | 16: 02 10/08/2023 | יאיר קורנברג | 10/08/2023 | 23 | | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח סביבתי | 07: 57 29/11/2022 | אלדד שרוני | 28/11/2022 | 16 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | סקר הערכת סיכונים סייסמיים | 13: 34 21/02/2022 | בועז זלצמן | 10/06/2021 | 37 | | מנחה | סקר סייסמי |
| לא | נספח פרוגרמתי | 11: 33 03/08/2022 | זאב ברקאי | 18/01/2021 | 5 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | חוברת סקר | 16: 34 05/01/2021 | יהונתן גונן | 05/01/2021 | 5 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | עצים בוגרים - קובץ תמונות | 16: 36 05/01/2021 | יהונתן גונן | 05/01/2021 | 5 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | בחינת השלכות תחבורתיות | 10: 29 17/08/2022 | גילרמו לוי | 10/06/2021 | 284 | | רקע | תנועה |
| לא | נספח בינוי | 13: 42 13/08/2023 | אריה קוץ | 13/08/2023 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח מים וביוב | 16: 04 10/08/2023 | יאיר קורנברג | 10/08/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | מים |
| לא | נספח ניקוז | 16: 08 10/08/2023 | יאיר קורנברג | 10/08/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח נוף | 15: 53 10/08/2023 | אריה קוץ | 10/08/2023 | 1 | 1: 1000 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים בוגרים | 07: 59 29/11/2022 | יהונתן גונן | 24/11/2022 | 1 | 1: 1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח דרכים ותנועה | 09: 23 17/08/2023 | כנרת דביר | 16/08/2023 | 1 | 1: 1250 | רקע | תנועה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 15: 01 20/08/2023 | אריה קוץ | 13/07/2023 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|--|---------|----------|-----|------------|------------|--------------------|
| | פרטי | | | ברזאני אבני דרך ייזום ופתוח בע"מ | ירושלים | קרית מדע | 11 | 02-9406000 | 02-9406001 | info@ydb.c o.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--|---------|----------|-----|------------|------------|----------------|
| פרטי | | | ברזאני אבני דרך ייזום ופתוח בע"מ | ירושלים | קרית מדע | 11 | 02-9406000 | 02-9406001 | info@ydb.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------------|-------------|---------------|--|-----------------|-----------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אריה קוץ | 28353 | ניר קוץ אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | נחלת יצחק | 28 | 03-6090827 | | nirkotz@zaha v.net.il |
| אדריכל | יועץ נופי | אריה קוץ | 28353 | סטודיו אדריכלות נוף) בע"מ (1999 | תל אביב- יפו | נחלת יצחק | 28 | 03-6090827 | 03-6957704 | arie@ta- arc.com |
| | יועץ כלכלי | זאב ברקאי | | | ירושלים | ארלוזורוב | 23 | 052-2566380 | 02-5672021 | zevbar@012. net.il |
| | אגרונים | יהונתן גונן | | גונן- עצים וסביבה בע"מ | כוכב יאיר | גלעד | 72 | 079-5599799 | 09-7496374 | gonen@trees. co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|---|----------------|----------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מהנדסת | יועץ תחבורה | כנרת דביר | 54214 | רעם הנדסת כבישים ותנועה | אור יהודה | המלאכה | 1 | 03-6344411 | | kinneret@rameng.net |
| מהנדס חשמל | יועץ תשתיות | מוטי מטרני | 112634 | מטרני יעוץ חשמל בע"מ | גן יבנה | הרצל | 4 | 08-9584600 | 08-6744787 | moti@metarani.com |
| מהנדס | יועץ תשתיות | יאיר קורנברג | 35422 | סירקין בוכנר קורנברג | פתח תקוה | אימבר | 14 | 03-9239003 | | yair@sbk-eng.co.il |
| | יועץ סביבתי | אלדד שרוני | | אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ | נתניה | האומנות | 9 | 09-8854291 | 09-8854576 | esharony@esharony.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | אורי רונן | 1493 | הלפרין פלוס | ראשון לציון | הכשרת הישוב | 10 | 03-9627082 | 03-9626874 | mail@hf-mapping.co.il |
| מנהל תכנון | מתכנן | שגיא רייזנר | | | נווה אילן | (1) | | 02-5335206 | 02-5335207 | office@tikproj.co.il |
| גיאולוג | גיאולוג | בועז זלצמן | | זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ | רמת גן | ברוריה | 3 | 03-7526531 | 03-7527242 | office@salt-geo.com |
| מתכנן | יועץ תחבורה | גישרמו לוי | | PGL הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ | אזור | העליה השניה | 43 | 03-7914130 | 03-7914112 | guillelevy@p-gl.co.il |

(1) כתובת : קריית התקשורת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה במערב רמלה, הכוללת 1,100 יח"ד, והסדרת חיבור חדש לכביש 200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון בעתיד לשטחים עבור מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר ותעסוקה.
- ב) קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- ג) קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ד) הרחבת והתווית דרכים.
- ה) הסדרת חיבור לכביש מספר 200.
- ו) קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------------------------|
| מגורים ב' | 1, 10 - 12, 14 - 18, 2 - 9 |
| דיור מיוחד | 30 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1201, 1202, 201 - 204 |
| שטחים פתוחים | 409 |
| שטח ציבורי פתוח | 401 - 408 |
| דרך מאושרת | 541 - 545 |
| דרך מוצעת | 501 - 513, 521 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מאושרת | 543 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מוצעת | 503 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 543 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 503 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 203 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 406 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים | 409 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 541 - 543, 545 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 501, 502, 504, 506, 510 - 512, 521 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 1201, 1202, 201 - 203 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 1, 10, 14 - 18, 2 - 9 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 401 - 405, 408 |
| גבול מגבלות בניה | שטחים פתוחים | 409 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 541, 542 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 508, 509 |
| דרך /מסילה לביטול | מבנים ומוסדות ציבור | 1201, 1202, 203, 204 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים ב' | 10, 11, 14 - 18, 3 - 5, 8, 9 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 401, 402, 404, 405, 407 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 508, 513 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 1201, 1202 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים ב' | 1, 10 - 12 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 401, 407 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דיור מיוחד | 30 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 541 - 543 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 501 - 503, 506, 509, 521 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 1201, 1202, 201 - 204 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ב' | 10 - 12, 14 - 18, 2 - 9 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח | 401 - 406 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטחים פתוחים | 409 |
| חזית מסחרית | דיור מיוחד | 30 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|---------------------|--------------------------|
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 9, 8, 18 - 14, 12, 10, 1 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 543 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 203, 1201 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 404 |
| מבנה להריסה | שטחים פתוחים | 409 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|----------------|------------|
| דיור מיוחד | 8,227 | 4 |
| דרך ואו טיפול נופי | 11,224 | 5.46 |
| דרך מאושרת | 48,204 | 23.44 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 17,911 | 8.71 |
| מגורים ג' | 9,186 | 4.47 |
| שטח לתכנון בעתיד | 99,894 | 48.58 |
| שטח ציבורי פתוח | 10,995 | 5.35 |
| סה"כ | 205,641 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-------------------|--------------|
| דיור מיוחד | 5,694.58 | 2.77 |
| דרך מאושרת | 30,270.64 | 14.72 |
| דרך מוצעת | 31,793.81 | 15.46 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 69,428.74 | 33.76 |
| מגורים ב' | 38,536.21 | 18.74 |
| שטח ציבורי פתוח | 23,977.58 | 11.66 |
| שטחים פתוחים | 5,975.13 | 2.91 |
| סה"כ | 205,676.68 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>(א) מגורים.</p> <p>(ב) מסחר חנויות מכל הסוגים, הסעדה, מרפאות, משרדים, פנאי ושימושים לטובת הציבור לצרכי חינוך דת וקהילה.</p> <p>(ג) חניה בתת הקרקע.</p> <p>(ד) שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, מחסנים לשימוש הדיירים.</p> <p>(ה) מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות בתת הקרקע.</p> <p>(ו) בתאי שטח 1, 10, 11, 12 יהיה שמוש זמני לניקוז עד לפיתוח השטחים הסחירים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>(א) 25% מיחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות קטנות.</p> <p>(ב) תתאפשר חריגת גזוזטראות מגובה מזערי של 2.5 מ':</p> <ul style="list-style-type: none"> - מקו בנין קדמי ואחורי עד 2 מ' הבלטה או 40% מעומק המרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש, לפי הקטן מביניהם. - מקו בנין צידי תותר חריגה עד 0.5 מ' או 10% מעומק המרווח, לפי הקטן מביניהם. - לא תותר חריגה בחזית קדמית זה קו הבנין הוא 0 מ', ובכל מקרה, לא תותר חריגה לתוך זכות הדרך או לתוך יעוד ציבורי. <p>(ג) בכל בנין יוקצה שטח עיקרי בהיקף של כ-50 מ"ר ככל וניתן, עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>(ד) במגרשים בהם יוקמו יותר מבנין אחד יישמר מרחק מינימלי של 7 מטר בין הבניינים.</p> <p>(ה) בתאי שטח 1, 18-8 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).</p> <p>(ו) במגרשים 1, 11-10 לא תתאפשר גישה לרכב מרחוב ארנס.</p> <p>(ז) תותר הקמת המחסנים לדיירים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>(ח) דירות גן תותרנה בחזיתות אחוריות וצידייות שאינן פונות לרחוב. לא תותר הצמדת גינות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>(ט) מסחר - חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>(י) במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בקו בנין 0, תחויב היצמדות לקו הבנין לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המגרש.</p> <p>(יא) גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ', תתאפשר גלריה בשטח עד 50% מקומת הקרקע.</p> <p>(יב) ניתן להסב עד 40% משטח המסחר בקומת הקרקע המסחרית לטובת צרכי ציבור.</p> <p>(יג) מילוי קרקע- מילוי קרקע מעל מרתפים במקומות המיועדים לנטיעת עצים, יהיה כזה שמאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>תתאפשר גמישות בגובה המילוי, כל עוד נפח האדמה יאפשר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>(יד) במידה ותוקם תעלה זמנית לניקוז נגר עילי בתאי שטח 1, 10, 11, 12, היא תבוטל בעת פיתוח המגרשים.</p> |

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| ב | זיקת הנאה זיקות ההנאה שבין החזית המסחרית לדרך יתוכננו כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בהם מעבר חופשי לציבור בכל עת. |
| 4.2 | דיור מיוחד |
| 4.2.1 | שימושים |
| | (א) דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים. (ב) בקומות הקרקע תותר חזית מסחרית: חנויות, מסעדות ובתי קפה, סדנאות וגלריות, משרדים, מרפאות, מכוני כושר. (ג) חניה בתת הקרקע. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי (1) יחידות הדיור תהיינה בשטח כולל של 60-80 מ"ר כולל המרחב המוגן, במידה והוא דירתי. (2) תותר בניית מספר מבנים בתא שטח בודד. מרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'. (3) הכניסות למבואות המגורים יותרו מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש. (4) כל יחידות הדיור יהיו בבעלות אחת ותחת ניהול משותף. (5) שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בחזית הרחוב. (6) מילוי קרקע - מילוי קרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.5 מ'. במקומות המיועדים לנטיעת עצים גובה המילוי לא יפחת מ-1.5 מ'. (7) התשתיות המשרתת את המגורים תופרדנה מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה). |
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | (א) השימושים המותרים יהיו, חינוך, ספורט, קהילה, תרבות, דת, ורווחה ובריאות, משרדי הרשות העירונית, מסחר. (ב) במגרשים 1201, 1202 יותרו מתקנים הנדסיים, שירותי חרום ומשטרה, חינוך, דת, רווחה, תרבות, באישור משרד הביטחון. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח (1) תותר הקמת יותר ממבנה אחד. (2) לא יותר גידור מגרש אלא על פי דרישה מפורשת של החוק או התקנות. (3) הקמת מתקנים טכניים על הגג בכפוף לפתרון עיצובי באישור מהנדס העיר. (4) במגרש 203 ניתן יהיה להעביר דרך/כביש באישור הועדה המקומית, עד לביצוע החיבור החדש של כביש 20 עם כביש מס' 200. (5) יותר שילוב של מספר שימושים ציבוריים שונים באותו מבנה. |
| ב | הנחיות מיוחדות (1) בתא שטח 203 סטיה מקו בניין של 20 מ' תהיה סטיה ניכרת. (2) במגרשים 1201 ו-1202 תכסית הבינוי המרבית תהיה עד 80%. גובה הבינוי בשטח זה יקבע בתיאום עם משרד הביטחון. |

| | |
|--------------|--|
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | |
| 4.4 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>(א) פיתוח סביבתי, גינון ונטיעות.</p> <p>(ב) מגרשי ומתקני משחק וספורט, שטחים מקורים להצללה.</p> <p>(ג) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית ומבני תשתית בתת הקרקע.</p> <p>(ד) שבילי אופנים ושבילים והולכי רגל.</p> <p>(ה) חלחול והשהיית מי נגר.</p> <p>(ו) יותרו מתקנים הנדסיים בתת הקרקע בשטח שלא יעלה על 5% מהמגרש.</p> <p>(ז) בתאי שטח 402 ו-403 יותר מרכז לאיסוף פסולת.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>(1) יותר חדר תפעול בתא שטח 404 בהיקף של 30 מ"ר.</p> <p>(2) השטח הציבורי יהיה חייב בהצללה בשיעור של 50% לפחות בשעות הצהריים באמצעות עצים.</p> <p>(3) בתאי שטח 402,403,405 יובטח וויסות והשהיית נפח נגר שלא יפחת מנפחי הנגר המצויין עבור כל אחד משטחים אלו בתשריט נספח הניקוז.</p> <p>(4) א. בתאי שטח 402, 403 תותר הקמת מתקן מקורה למיון פסולת לטובת תושבי השכונה בלבד. ב. תנאי להקמת המתקן הינו הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית העירונית. המסמך יפרט את האופנים למניעת מפגעים מהמתקן כגון: מניעת גלישת פסולת מחוץ למתקן, מניעת ריחות, מניעת זיהום מי נגר, דרכי גישה נאותים להשלכת הפסולת ולאיסופה על ידי הרשות, הצעדים שיינקטו למניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים והתרבות מכרסמים וחרקים וכל שיידרש על ידי היחידה הסביבתית העירונית.</p> |
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>(1) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3.5 מ' (כולל אזורי "זיקת הנאה"), ובתכנון ישולבו שתילת עצים.</p> <p>(2) ברחובות בהם אין חזית מסחרית או מבני ציבור יתאפשר רוחב מדרכה של 3 מטרים. הנחיה זו לא כוללת את רחוב האתרונג.</p> <p>(3) שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.</p> |
| 4.6 | דרך מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> |

| | |
|--------------|---|
| 4.6 | דרך מוצעת |
| | בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) רוחב המדרכות ברחובות עם חזית מסחרית, לא יפחת מ-3.5 מ' (כולל אזורי "זיקת הנאה"), ובתכנון ישולבו שתילת עצים רחבי צמרת. רוחב מדרכות ברחובות ללא חזית מסחרית יהיה 3 מטר לפחות. רחוב האתרוג מוחרג מהנחיה זו.</p> <p>(2) שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.</p> <p>(3) כניסות למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.7 | שטחים פתוחים |
| 4.7.1 | שימושים |
| | נטיעות, גינון, מתקנים לניהול השהיית נגר עילי, מעבר תשתיות תת קרקעיות. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | <p>ניהול מי נגר</p> <p>(1) בתאי שטח שבהם סימבול של בריכת אגירה, תידרש השהיית נגר בנפח כפי שנקבע בטבלת הנגר בנספח הניקוז.</p> <p>(2) בתא שטח 409 יבוצע וויסות והשהיית נגר עילי בנפח נגר שלא יפחת מ-4000 קוב כמפורט בנספח הניקוז.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר פספסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------|--------------------|-----------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש מוחלט | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | | | | | | עיקרי |
| 924 | 0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 66 | 55 | 19772 | 10085 | 2640 | 5628 | 3933 | 1 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 368 | 1051 | 3933 | 1 | מסחר ב' | | |
| 616 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 44 | 55 | 10407 | 4895 | 1760 | 3752 | 1920 | 2 | מגורים ב' | | |
| 616 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 44 | 55 | 10207 | 4695 | 1760 | 3752 | 1841 | 3 | מגורים ב' | | |
| 616 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 44 | 55 | 10337 | 4825 | 1760 | 3752 | 1892 | 4 | מגורים ב' | | |
| 616 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 44 | 55 | 10298 | 4786 | 1760 | 3752 | 1877 | 5 | מגורים ב' | | |
| 616 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 44 | 55 | 10347 | 4835 | 1760 | 3752 | 1896 | 6 | מגורים ב' | | |
| 616 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 6 | 21 | 44 | 55 | 10058 | 4546 | 1760 | 3752 | 1783 | 7 | מגורים ב' | | |
| 924 | 0 | 3.5 | 0 | 0 | 3 | 6 | 21 | 66 | 55 | 16585 | 7002 | 2970 | 5628 | 2746 | 8 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 255 | 730 | 2746 | 8 | מסחר ב' | | |
| 924 | 0 | 3.5 | 0 | 0 | 3 | 6 | 21 | 66 | 55 | 16651 | 8053 | 2970 | 5628 | 3158 | 9 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 294 | 839 | 3158 | 9 | מסחר ב' | | |
| 924 | 0 | 3.5 | 0 | 0 | 3 | 6 | 21 | 66 | 55 | 16058 | 7510 | 2970 | 5578 | 2900 | 10 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 280 | 800 | 2900 | 10 | מסחר ב' | | |
| 1428 | 0 | 3.5 | 0 | 0 | 3 | 9 | 32 | 102 | 55 | 23358 | 9015 | 4590 | 8616 | 3536 | 11 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 295 | 842 | 3536 | 11 | מסחר ב' | | |
| 2380 | 0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 9 | 32 | 170 | 55 | 36497 | 12595 | 7650 | 14360 | 4939 | 12 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 490 | 1402 | 4939 | 12 | מסחר ב' | | |
| 420 | 0 | 3.5 | 3.5 | 0 | 3 | 8 | 28 | 30 | 55 | 6974 | 2703 | 1350 | 2540 | 1060 | 14 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 99 | 282 | 1060 | 14 | מסחר ב' | | |
| 420 | 0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 8 | 28 | 30 | 55 | 7011 | 2736 | 1350 | 2540 | 1073 | 15 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 100 | 285 | 1073 | 15 | מסחר ב' | | |
| 420 | 0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 8 | 28 | 30 | 70 | 7216 | 2915 | 1350 | 2540 | 1145 | 16 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 107 | 304 | 1145 | 16 | מסחר ב' | | |
| 420 | 0 | 3.5 | 3.5 | 3.5 | 3 | 8 | 28 | 30 | 55 | 8183 | 3764 | 1350 | 2540 | 1476 | 17 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 137 | 392 | 1476 | 17 | מסחר ב' | | |
| 420 | 0 | 3.5 | 0 | 3.5 | 3 | 8 | 28 | 30 | 55 | 7979 | 3585 | 1350 | 2540 | 1406 | 18 | מגורים ב' | | |
| | | | | | | | | | | | | 131 | 373 | 1406 | 18 | מסחר ב' | | |
| 2500 | 0 | 5 | 5 | 5 | 3 | 8 | | 150 | 50 | 27688 | 14540 | 3000 | 9000 | 5702 | 30 | דיוור מיוחד מגורים | | |
| | | | | | | | | | | | | 383 | 765 | 5702 | 30 | מסחר | | |

| מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מ"ר | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------------------------------|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|---------|-------|---------------------------|-----------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 3 | 3 | 5 | 20 | | 50 | 18131 | 11420 | 2237 | (1) 4474 | 4479 | 201 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 0 | 0 | 3 | 0 | 3 | 5 | 20 | | 50 | 15542 | 9800 | 1914 | (1) 3828 | 3843 | 202 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 0 | 5 | (3) | (3) | 3 | 5 | 20 | | 50 | 81810 | 51545 | 10090 |) 20175 (2) | 20215 | 203 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | 5 | 20 | | 50 | 23080 | 10725 | 2470 | (1) 9885 | 4207 | 204 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | (4) | (4) | | 80 | (4) | | (4) | (4) | 11997 | 1201 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | (4) | (4) | | 80 | (4) | | (4) | (4) | 24775 | 1202 | | מבנים ומוסדות ציבור | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(א) בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע. על פי דרישת הועדה המקומית, לעת הגשת בקשה להיתר הבניה, ניתן להסב עד 40% משטח המסחר בקומת הקרקע המסחרית לשימושים לטובת הציבור לצרכי חינוך, דת וקהילה.

(ב) 25% מיח"ד הדירור בתכנית יהיו יחידות דירור קטנות בשטח כולל של 60-80 מ"ר. ניתן יהיה להעביר עד 5% ממס' יח"ד (ולא יותר מ-2 יח"ד) מתא שטח לתא אחר בתחום התכנית.

(ג) השטח העיקרי לבניה כולל שטח של כ-50 מ"ר לרווחת הדיירים ככל וניתן, עבור כל בנין שיבנה במגרש. בשטחים לרווחת הדיירים יותר שימוש למועדון דיירים, חדר אירועים ומשחקים, חדר כושר. לא ניתן להמיר שטחים אלה לשימושים אחרים.

(ד) בשלב ההיתר ניתן לדייק את גובה הבניה המבוקש במסגרת התאום עם משהב"ט/רט"א ובכפוף לאישורם, זאת מבלי לשנות את מספר הקומות וכל עוד גובה המבנה לא יעלה על 29.0 מ' מכניסה קובעת עד לרצפת קומה אחרונה.

- ה) מעל גובה של +110 מ' מפני הקרקע, לא יהיו חלונות/פתחים הפונים לכוון מערב. על גג המבנים שבתחום המגבלה, יוצב מעקה אטום לכוון מערב, בגובה 2 מ' לפחות. בשלב ההיתר ניתן יהיה לחרוג מהמגבלה באישור משהב"ט.
- ו) לא תותר בניה מעל גובה 127 מטר מעל פני הים ללא אישור רת"א.
- ז) בייעוד שטח ציבורי פתוח תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.19 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להמיר עד 150 מ"ר משטח הבניה לטובת שמושי מסחר.
- (2) ניתן יהיה להמיר עד 300 מ"ר משטח הבניה לטובת שמושי מסחר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה המבנים וזכויות הבניה במגרש יקבע בתכנון מפורט בתיאום עם משרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- (א) תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב כוללת בקנה מידה שלא יקטן מ-500:1. התכנית תכלול:
- (1) העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות כולל חזית חמישית, פתחים, כניסות למבנים, חומרי בנין וחומרי גלם.
 - (2) עיצוב מכלול הבניינים בכל תחום התכנית.
 - (3) תכנון השטחים הציבוריים והאזורים המשתפים הפתוחים במגרשי המגורים.
 - (4) טיפול בנגר העילי בהתאם לנספח הניקוז.
 - (5) מבני תשתית, ארונות וחדרים טכניים יהווה חלק מאדריכלות הבניין והפיתוח.
 - (6) מיקום תאורת רחוב, כולל הצעה גופי תאורה ומיקום מרכזיות, וכן התייחסות לזיהום אור.
 - (7) הצגת תשתית למערכות טעינה לרכבים חשמליים.
 - (8) מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
 - (9) פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי אופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצא ב.
- (ב) תנאי למתן היתר בניה בתחום שבין קו מגבלות ב' לבין קו מגבלות ג' הינו קבלת אישור משרד הביטחון וכמפורט בסעיף 6.5 להלן.
- (ג) תנאי להיתר בניה הגשת דוחות אקוסטיים לאישור היחידה הסביבתית כמפורט בסעיף 6.13.
- (ד) תנאי להיות בניה לדיור מוגן ועבור אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים - תאום עם משרד הבריאות.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה לדיור מוגן ומעונות סטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- (ו) תנאי למתן היתרי בניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות סקר סייסמי על פי הפירוט להלן:
- (1) יש לבצע סקר אתר לפני תחילת התכנון.
 - (2) כל שטח התכנית ייחשב כ"כולל חול בתת הקרקע".
 - (3) תנאי למתן היתר יהיה ביצוע קידוחי ניסיון לקבלת מאפייני הקרקע.
 - (4) תנאי למתן היתר יהיה הכנת סקר גיאוטכני לכל מגרש ואתר.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- (ט) תנאי להוצאת היתר בניה לתחנות טרנספורמציה, יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות יחידה סביבתית לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
- (י) ביצוע מתקנים לניהול מי נגר בשצפ"ים ובשטחים הפתוחים תהיה תנאי להיתר בניה במגרשים.
- (יא) תנאים להיתר בהיבטי תחבורה:
- (1) אישור משרד התחבורה לתכנית תפעולית לתח"צ.
 - (2) אישור תכנית הסדרי תנועה.
 - (3) תנאי למתן היתר ליותר מ 250 יח"ד- חיבור רחוב הפעמונית והאתרוג לכביש מס' 1 ו-2 והריסת הגדר המפרידה בין השכונות.
 - (4) תנאי לסגירת מקטע כביש 1 בתחום תא שטח 203, הינו ביצוע החיבור לכביש 200.
 - (5) תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים לתחום תת"ל 72 ב' יהיה תיאום עם הגורם המוסמך לתחום התת"ל.
 - (6) כל העתקת תשתיות או הקמה של תשתיות חדשות בתחום תת"ל 72 ב' יבוצע בתיאום ואישור

6.2

תנאים בהליך הרישוי

נת"ע.

(7) החדרתם של עוגנים לתחום רצועת המתע"ן תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים, אשר יבטיחו כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד. החדרתם של העוגנים ושליפתם יבוצעו בתיאום מוקדם עם הגורם המוסמך לרצועת המתע"ן, ובהתאם למגבלות הבניה.

(ב) תנאים להיתר בהיבטי סביבה:

תאום עם משרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לנושא אקוסטיקה למגרשים הפונים לכביש 200, איוורור מרתפים ופינוי פסולת כולל אסבסט.

(ג) תנאים להיתר בהיבט גז טבעי:

תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.3

פסולת בניין

(א) פינוי פסולת הבניין כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח בתחום התכנית.

(ב) תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום היחידה הסביבתית. ככל שתוצב מגרסה ניידת יינקטו הפעולות למניעת מפגעי רעש ואבק כלפי שימושים רגישים בתחום התכנית, בתיאום עם היחידה הסביבתית.

6.4

תשתיות

(א) ביצוע התשתית יבוצע בד בבד עם פיתוח המגרשים.

(1) כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכ"י, תהיינה תת קרקעיות.

(2) היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו).

(ב) בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.

(ג) לא יותרו הקמת תאים סולריים על פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.

(ד) העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

(ה) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

(1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. אם סומן סימבול על גבי ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים

(2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מגורים מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

6.5

מגבלות בניה לגובה

(א) מגבלות רשות התעופה האזרחית:

(1) מתן היתר בניה לגובה העולה על 127 + מטר מעל פני הים יהווה סטייה מהתכנית.

(2) עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן.

(3) תנאי למתן היתר לתחילת עבודות הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן.



| מגבלות בניה לגובה | 6.5 |
|--|-----|
| <p>(ב) מגבלות גובה משרד הביטחון:</p> <p>(1) גובה מרבי מעל פני הים מספר מגרש בתכנית באישור משרד הבטחון 1202, 1201</p> <p>107מ' 1</p> <p>110מ' 402, 201, 9-10, 2-5</p> <p>* מעל גובה 110 מ' מעפ"י לא יהיו פתחים/ חלונות הפונים לכיוון מערב. * על גג המבנים, שבתחום המגבלה, יוצב מעקה אטום לכיוון מערב, בגובה 2 לכל הפחות</p> <p>116מ' 202-203, 6-8</p> <p>(2) תנאי להיתר בניה במבנים בגובה מעל 110 מעפ"י בתחום אזור המגבלה באשור משרד הבטחון.</p> <p>(3) לא תותר כל בניה אלא באישור משרד הביטחון מקו מגבלות ג' לכוון המתקן הבטחוני (מערב).</p> <p>דיוק הגובה המקסימלי של הבניין בשלב ההיתר יעשה במסגרת התיאום עם משהב"ט/רת"א ובכפוף לאישורם, וזאת מבלי לשנות את מס' הקומות וכל עוד גובה המבנה לא יעלה על 29.00 מ' מכניסה קובעת לרצפת קומה אחרונה.</p> | |



| הפקעות לצרכי ציבור | 6.6 |
|---|-----|
| <p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 189, 190, 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> | |

| עתיקות | 6.7 |
|--|-----|
| <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, יחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> | |



| חניה | 6.8 |
|--|-----|
| <p>(א) החניה תהיה בתחום המגרש. תקן החניה המקסימלי יעמוד על חניה אחת לכל יח"ד.</p> <p>(ב) במגרשים עם חזית מסחרית תוקצה חניה תפעולית לאפשר פריקה וטעינה.</p> <p>(ג) במגרשי חניה ורחבות ציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>(ד) תתאפשר הקמת חניונים תת-קרקעיים משותפים בעד לשלושה תאי שטח סמוכים עבור ייעוד המגורים.</p> | |

| חשמל | 6.9 |
|---|-----|
| <p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(ב) כל חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה השונים, משולבים בבנייה/בחניון וכדומה או עד קו מגרש, ובנייתם תותר גם בשטחים הפתוחים כחדרים תת קרקעיים.</p> <p>(ג) חדרי טרנספורמציה יבנו בתחום קווי הבניין וישולבו בפיתוח המגרש או בתת קרקע, בתיאום עם הגורמים האחראים.</p> | |

6.10

ביוב

- (א) ביוב - התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לתחנת שאיבה רמלוד.
 (1) אין לחבר מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב.
 (2) לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב.
 (3) לא יתוכננו מערכות ביוב לרבות מערכות קדם טיפול בשפכים בקומות החניונים (למעט בתקרת קומת החניון העליונה).
 (ב) מים - אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.

6.11

ניהול מי נגר

- (א) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 (ב) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.
 (ג) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.
 (ד) בשלב ההיתר ניתן יהיה לבדוק את היקף נפחי הנגר ולצמצם את שטחי החלחול עד 10% משטח המגרש, ככל שיוצגו פתרונות במסגרת חו"ד מקצועית בשלב היתר הבניה. פתרונות אלו ייבחנו בתחום כל תא שטח בנפרד.
 (ה) בתחום החלחול לא ימצאו תשטיפים של מקורות מזהמים כגון חצרות משק, חדרי פסולת, חצרות פריקה וטעינה, כניסות לחניונים.
 (ו) תא שטח מספר 409 יכיל שטחי ונפחי השהיית מי נגר על פי תכנית לביצוע שתאושר על ידי רשות הניקוז.
 (ז) הגדרת שטח פנוי לחלחול תהיה שטח פתוח שאין מרתף מתחתיו.
 (ח) בכל מגרש עד 5 ד' יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%), ובכל מגרש מעל 5 דונם יתוכנן אוגר השהייה.
 (ט) עודפי ניקוז בלבד יופנו ככל הניתן לשצ"פ סמוך או למערכת התיעול העירונית.
 (י) במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. בשלב ההיתר ניתן יהיה לבדוק את היקף נפחי הנגר ולצמצם את שטחי החלחול עד 10% משטח המגרש, ככל שיוצגו פתרונות במסגרת חו"ד מקצועית בשלב היתר הבניה. פתרונות אלו ייבחנו בתחום כל תא שטח בנפרד.
 (יא) ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
 (יב) במגרשים למבני ציבור, יבוצעו משטחי חניה, ככל הניתן, המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

- (א) עצים המסומנים לשימור:
 (1) עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 (2) כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור העץ.
 (3) עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן.
 (ב) עצים המסומנים לכריתה:

| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>(1) בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>(2) במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>ג) שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> | |
| <p align="center">אקוסטיקה</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>הגשת דו"ח אקוסטי כתנאי להקמת חניון לרכב כבד ו/או מסוף אוטובוסים, הבוחן את השפעת הרעש מהחניון/המסוף, תנועת האוטובוסים הצגת דו"ח סביבתי המציג את הפעילות הצפויה בחניון על שימושים רגישים בסביבתו והצגת מיגוונים נדרשים בתחומי המסוף, ככל שיידרש. הדו"ח יוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> | |
| <p align="center">זיקת הנאה</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>א) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי, יתאפשר מעבר חופשי ולא תותר בו בניה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב) בתחום זיקת ההנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח נופי ונטיעות, גינון, אמצעי בטיחות ובטחון.</p> <p>השטחים בזיקת ההנאה יפותחו כחלק מהמרחב הציבורי, באופן נגיש ורציף לציבור ככל הניתן. יירשמו זיקות הנאה הדדיות בחניונים התת קרקעיים בכל מגרשי המגורים למעבר וגישה ברכב ולהולכי רגל.</p> | |
| <p align="center">מרתפים</p> | <p align="center">6.15</p> |
| <p>פתחי כניסת אויר מאולץ לחניון לא ימוקמו בסביבה, בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר, והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>פתחי פליטת מערכות אוורור החניונים יקבעו בהתיחס למיקום מבנים, מעברי הולכי רגל ואזורי פעילות ציבוריים, כך שלא יהוו עבורם מטריד.</p> | |
| <p align="center">הריסות ופינויים</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p>תנאי להיתר בניה בתכנית הוא הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ופינויים כולל בשטח המיועד לדרך ושטחים ציבוריים.</p> | |
| <p align="center">איכות הסביבה</p> | <p align="center">6.17</p> |
| <p>א) פינוי הפסולת לאתרים מוסדרים על פי כל דין בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובתיאום כולל פסולת אסבסט בהתאם להנחיות הסביבתיות וההוראות של המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי אסבסט.</p> <p>ב) עמידה בהנחיות משרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים כלפי המגורים הקיימים.</p> <p>ג) ינקטו כל הצעדים למניעת ריחות ועשן ע"י תכנון מפורט להפניות אויר ממטבחים בתחומי עסקי מזון. עסקי מזון יחויבו בארובות, מנדפים יצוידו ביחידות טיפול אקולוגיות. פתח הארובה יתוכנן מעל גג עליון ובכל מקרה לא לכיוון פתחי מגורים ומבני ציבור.</p> | |

6.18 חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקפה, שלבי ביצוע, דרכי הובלה ושינוע, קביעת אתר סילוק מועדף, הכלל לפי מסמך הנחיות משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות עדכני שיחליפו, ובאישור היחידה הסביבתית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------|--|
| 1 | מתן היתר בניה לתא שטח | בכפוף להקמת כל פתרונות התשתית הנדרשים למימוש שטחי הבניה שבתכנית. |
| 2 | תנאי למתן היתר ליותר מ 250 יח"ד | חיבור רחוב הפעמונית והאתרוג לכביש מס' 1 ו-2 והריסת הגדר המפרידה בין השכונות. |

7.2 מימוש התכנית

זמן מימוש משוער - תוך 15 שנה מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88