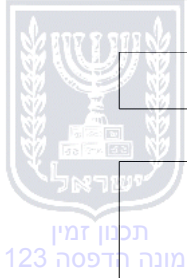


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0332312

רג"מ החדשה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה, גזר, חבל מודיעין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת אזור תעסוקה מטרופוליני "רג"מ", המתחם ממוקם סמוך לעיר רמלה ולעיר לוד, מצפון לאתר מפעל "נשר" וממערב לכביש מס' 1 בין מחלף גזר שבמזרח ונחל איילון במערב. אזור משותף לרמלה, מ.א. גזר ומ.א. חבל מודיעין הכוללת שטחי תעסוקה, משרדים, מסחר ושטחי לאחסנה, לוגיסטיקה ומלונאות. בתכנית כלול מרכז תחבורה בין עירוני ותחנת רכבת חדשה הממוקמת על מסילת הרכבת ענבה המתוכננת במסגרת תת"ל 45' ובצמוד לדיפו רכבת ישראל מדרום לה. בתחום התכנית עובר נחל גזר המהווה פארק ציבורי כחלק מתכנית הסדרת נחל גזר. התכנית משרותת תחבורתית ע"י מחלף אחיסמך המהווה כניסה למתחם בנוסף קיים חיבור אל מחלף רמלוד ומשם לכביש 44 וכביש 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג"מ החדשה
-----	------------------------	-----------	------------

	מספר התכנית	415-0332312
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1,497.153 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 רמלה, גזר, חבל מודיעין
 קואורדינאטה X 189250
 קואורדינאטה Y 649000

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת סמוך לעיר רמלה ולעיר לוד, מצפון לאתר מפעל "נשר" וממערב לכביש מס' 1 בין מחל גזר שבמזרח ונחל איילון במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות:
 חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:
 רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4342	מוסדר	חלק	8, 12, 18-19, 32, 37, 42-44, 96, 98-99, 101, 104, 107, 110, 114-115, 117, 119-136	3, 21, 36, 45, 54, 88, 90, 92-94, 102, 113
4344	מוסדר	חלק		99-100, 102-104
4375	מוסדר	חלק	17, 28-29, 40-46, 73-83	32, 34, 38, 48, 51, 71-72
4378	מוסדר	חלק	39, 53	21, 23, 25, 34, 37-38, 43, 52, 54, 77, 81, 83, 94
4379	מוסדר	חלק		2-3, 10
4380	מוסדר	חלק	11, 14	7, 9-10, 12-13, 15, 21, 26
4404	מוסדר	חלק		10-12
4428	מוסדר	חלק		89-92, 95-107
4761	מוסדר	חלק	15-18, 20, 38, 40	7, 36, 44
4765	מוסדר	חלק	24, 27	7-17, 20-22, 25, 29
4766	מוסדר	חלק		12
4767	מוסדר	חלק		2-3
4772	מוסדר	חלק		1, 3, 34, 37
5413	מוסדר	חלק		107



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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות מזעור סכנת ציפורים לתעופה	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 1, הוראות תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תתל/ 45 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 45 / א. הוראות תכנית תתל/ 45 / א תחולנה על תכנית זו.	7737	6374		22/03/2018
תתל/ 3 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 9/3 הוראות תחולנה על תכנית זו	5354			29/12/2004
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
תממ/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2798			31/03/1982
לה/ 1000	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000	1943			13/09/1973
לה/ 1000 / 12	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000/ 12	3317			31/03/1986
לה/ 1000 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000/	3685	3796		06/08/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		16. הוראות תכנית לה/ 16/1000 תחולנה על תכנית זו.				
לה/ 16/1000 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000/ 16/5. הוראות תכנית לה/ 16/1000 /5 תחולנה על תכנית זו.	4266	961		11/12/1994
מח/ 273	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 273. הוראות תכנית מח/ 273 תחולנה על תכנית זו.	6923	1128		20/11/2014
מח/ 65	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 65. הוראות תכנית מח/ 65 תחולנה על תכנית זו.	4075	1237		14/01/1993
מח/ 87	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 87. הוראות תכנית מח/ 87 תחולנה על תכנית זו.	4475	1170		09/01/1997
מח/ 90	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מח/90	4776	4326		30/06/1999
מח/ 90 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/90א למעט מה ששונה בתוכנית זו.	5542	3822		19/06/2006
לה/ 16/1000 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000/ 16/א. הוראות תכנית לה/ 16/1000 א תחולנה על תכנית זו.	7318	8965		09/08/2016
מח/ 97	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 97. הוראות תכנית מח/ 97 תחולנה על תכנית זו.	4989	2839		24/05/2001
לה/ בת/ 320 א/ 4 א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ בת/ 320 א/ 4 א	4253	391		13/10/1994
מח/ 146	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 146. הוראות תכנית מח/ 146	5580	5032		21/09/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.				

הערה לטבלה:

התוכנית כפופה גם לתוכניות הבאות:
תת"ל/9
תמ"א 2/4/18



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 4		אליעזר ארמון		4	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		אליעזר ארמון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשתיות	16: 38 03/10/2021	אליעזר ארמון	03/10/2021	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 09 29/11/2022	אריה פישמן	31/08/2022	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח חשמל	15: 41 08/11/2021	אמיר טיקטין	30/08/2021	1	1: 5000	מנחה	חשמל
לא	נספח סביבתי	15: 48 21/10/2021	אלדד שרוני	07/10/2021	42		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי	15: 46 21/10/2021	עזי זלצמן	06/10/2021	37		מנחה	סקר סייסמי
לא	סקר בה"ת	16: 42 21/11/2021	גל גרונר	15/10/2021	67		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה- תנוחה וחתכים טיפוסיים	10: 56 30/01/2023	איתן פליקסון	30/01/2023	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה מערכתי	16: 09 21/10/2021	איתן פליקסון	06/10/2021	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתך לאורך	10: 46 12/08/2018	איתן פליקסון	02/07/2017	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תכנית פיתוח 1/2	11: 53 11/11/2021	גד ברקאי	19/10/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	הגדלה 2/2	12: 21 11/11/2021	גד ברקאי	19/10/2021	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכי בינוי	18: 53 04/12/2022	גד ברקאי	30/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	15: 35 08/11/2021	מילר בלום	04/10/2021	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית ניהול מי נגר וניקוז- תנוחה 1/3	17: 24 03/10/2021	שמואל בדולח	03/10/2021	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תכנית ניהול מי נגר וניקוז- חתכים 2/3	11: 59 20/01/2020	שמואל בדולח	13/01/2020	1	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תכנית ניהול מי נגר וניקוז- פרטים 3/3	12: 00 20/01/2020	שמואל בדולח	13/01/2020	1	1: 100	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח שימור מי נגר	17: 26 03/10/2021	שמואל בדולח	03/10/2021	24		מנחה	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית מים וביוב- תנוחה	17: 25 03/10/2021	שמואל בדולח	03/10/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	17: 27 03/10/2021	שמואל בדולח	03/10/2021	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	סקר קרקע היסטורי	09: 42 29/01/2020	אלדד שרוני	15/09/2019	39		מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	בחינה היסטורית של שימושי קרקע בתכנית	10: 01 04/11/2021	אלדד שרוני	16/03/2021	8	1: 1	מנחה	סקר איכות קרקעות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים		126	02-5318870	02-5318870	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפו 126, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	126	02-5318870	02-5318870	

(1) כתובת: יפו 126, ירושלים.

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	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287669		office@armon-arch.co.il
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ	שמואל בדולח	6533	חגי"מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ	נתניה	(1)	7	073-7903900	09-8649805	carmit@hgm-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	(2)	8	08-6326673	08-9401311	gad@barkay nof.co.il
עורך הבה"ת	מהנדס	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il
גאולוג	יועץ	עזי זלצמן	117165	דר עוזי זלצמן ובועז זלצמן גאולוגיה הנדסית והנדסת ס	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	(3)	2	03-9310500	08-9310500	tiktin@tiktin. co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	יורם מילר	14900	מילר בלום	תל אביב- יפו	(4)	23	03-5622123	03-5623663	Adimiller@m btlv.com
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא	תל אביב- יפו	(5)	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
תנועה כבישים ע"ע ניקוז	יועץ	איתן פליקסון		ד.א.ל הנדסה	תל אביב- יפו	(6)	55	03-6366444	03-6366440	eitan@del.co. il
פרוגרמטור	מתכנן	אופיר קהת		חלופה קה"ת בע"מ	תל אביב- יפו	לונדון (בצלאל (7)	4	03-5188607	050-8966052	offir@kehat.c o.il
מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני- הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: גבורי ישראל 7, נתניה.

(2) כתובת: וייצמן 8, נס ציונה.

(3) כתובת: ברגמן 2, רחובות.

(4) כתובת: עמינדב 23, תל אביב.

(5) כתובת: הברזל 3, תל אביב.

(6) כתובת: יגאל אלון 55, תל אביב.

(1) כתובת: גבורי ישראל 7, נתניה.

(7) כתובת: לונדון בצלאל 4, תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 123

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**

יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעסוקה לוגיסטיקה, תחנת רכבת, תשתיות והקמת פארק לאורכו של נחל גזר במתחם רג"מ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודי קרקע והוראות לתעסוקה, משרדים, לוגיסטיקה, מלונאות, שצ"פ, נחל, דרכים, חניונים ומתקנים הנדסיים.
2. ביטול וקביעת מערכת דרכים חדשה.
3. הקמת תחנת רכבת הכוללת שטחי מסחר.
4. קביעת הוראות לפיתוח פארק לאורך נחל גזר והסדרת הנחל.
5. קביעת זכויות ומגבלות בנייה ועקרונות תכנון.
6. קביעה הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה.
7. קביעת שלבי ביצוע תחבורתיים.
8. מתן הנחיות סביבתיות.
9. קביעת הוראות ותנאי לפיתוח חניונים ומסוף תחבורה.
10. הסדרת ייעודי קרקע לתחנת שאיבה לביוב, קביעת שימוש בקרקע וקביעת זכויות בנייה.
11. הנחיות להיתרי בנייה בשטחים בייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 123תכנון זמין
מונה הדפסה 123

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אחסנה	1304 - 1301
מתקנים הנדסיים	504 - 500
שטחים פתוחים	702, 701
שטח ציבורי פתוח	613 - 606
פארק / גן ציבורי	605 - 600
נחל/תעלת נחל	1003 - 1001
ככר עירונית	650
דרך מאושרת	930, 929, 827 - 820, 815 - 812, 810 - 805, 802 - 800
דרך מוצעת	928 - 921, 919 - 905, 903, 902, 900
שביל	751, 750
חניון	1502, 1500
מסילה מאושרת	1604, 1603
מסילה מוצעת	1602
מפגש דרך-מסילה	2000
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1701, 1700, 400
מגבלות בניה ופיתוח	1600
מסחר ותעסוקה	302 - 300, 221 - 212, 210 - 203, 201, 200, 101, 100
מסחר תעסוקה ותיירות	451, 450
מסחר תעסוקה ותחבורה	1504, 1503
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	123 - 107, 104 - 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	930, 814
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1701
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	611
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	824
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	1604
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	800
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	922, 918, 902
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	1600
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	702, 701
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	929, 824, 802, 800
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	910, 903, 900
גשר/מעבר עילי	חניון	1500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	1604, 1603
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	2000
גשר/מעבר עילי	מתקנים הנדסיים	504
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	1002, 1001
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	603, 602
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	1304 - 1301
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	812, 810, 809, 806, 805, 802, 800
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	823, 820 918, 917, 915, 913, 911, 908, 902 924 - 921
דרך / מסילה לביטול	חניון	1502
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	650
דרך / מסילה לביטול	מגבלות בניה ופיתוח	1600
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	216, 213, 212, 210 - 203, 101, 100 302, 301, 221 -
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותחבורה	1504, 1503
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	451, 450
דרך / מסילה לביטול	מסילה מוצעת	1602
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	503, 500
דרך / מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	1002
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	605, 604, 602, 600
דרך / מסילה לביטול	שביל	750
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	610 - 607
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	702, 701
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	123 - 107, 104 - 102
הנחיות מיוחדות	אחסנה	1304, 1303, 1301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	823
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	924 - 922, 916, 909, 908, 905
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	1600
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	1603
הנחיות מיוחדות	שביל	751
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	609
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	702
הנחיות מיוחדות	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	123, 118, 112
זיקת הנאה	דרך מוצעת	918, 916, 914, 905
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	217, 214, 213, 209, 208, 205, 204 218
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	609 - 607
זיקת הנאה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	117 - 114, 111 - 108
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	808
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	914
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותחבורה	1503
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסילה מוצעת	1602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	610
חזית מסחרית	דרך מאושרת	822 - 820 ,809 ,808 ,806 ,805
חזית מסחרית	דרך מוצעת	928 - 926 ,918 ,915 - 912 ,906 ,905
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	210 ,207 - 203 ,201 ,200 ,101 ,100
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	302 - 300 ,219 ,216 ,215 ,212
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	451 ,450
חזית מסחרית	שביל	604
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	750
חזית מסחרית	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	608 - 606
להריסה	דרך מאושרת	116 ,115 ,110 ,109
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	930
להריסה	פארק / גן ציבורי	1701
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	1701
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	אחסנה	601
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	דרך מוצעת	1301
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	מגבלות בניה ופיתוח	924
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	מתקנים הנדסיים	1600
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	שטחים פתוחים	501
תחום השפעה	דרך מאושרת	702
תחום השפעה	דרך מוצעת	929 ,802 ,800
תחום השפעה	חניון	910 ,903 ,900
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1500
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1700
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	504
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	1003 - 1001
תחום השפעה		604 - 601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.09	1,298	דרך ו/או טיפול נופי
8.41	125,865.2	דרך מאושרת
20.66	309,351	דרך מוצעת
2.06	30,899	מבנים ומוסדות ציבור
3.19	47,812	מלאכה
0.66	9,880	מלונאות ונופש
2.48	37,132	מסחר
0.04	530	מסחר וציבורי
8.97	134,241	מסחר ותעסוקה
1.51	22,626	מסילת ברזל מוצעת
7.95	119,042	מתקנים הנדסיים
3.64	54,543	נחל/ תעלה/ מאגר מים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.02	374,651.5	שטחי ציבור פתוחים
15.32	229,283.06	תעשיה
100	1,497,153.76	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.75	71,163.88	אחסנה
13.33	199,591.92	דרך מאושרת
8.93	133,711.66	דרך מוצעת
2.49	37,287.67	חניון
22.42	335,685.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.08	1,150.75	ככר עירונית
0.35	5,192.85	מגבלות בניה ופיתוח
10.83	162,094.59	מסחר ותעסוקה
2.92	43,719.93	מסחר תעסוקה ותחבורה
1.08	16,117.91	מסחר תעסוקה ותיירות
0.18	2,707.98	מסילה מאושרת
0.10	1,529.03	מסילה מוצעת
0.31	4,668.29	מפגש דרך-מסילה
2.70	40,401.64	מתקנים הנדסיים
3.16	47,374.86	נחל/תעלת נחל
12.95	193,831.17	פארק / גן ציבורי
0.09	1,345.72	שביל
4.24	63,443.09	שטח ציבורי פתוח
1.70	25,505.15	שטחים פתוחים
7.39	110,630.67	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
100	1,497,153.89	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים לתעשייה קלה שאינה מהווה מטרד סביבתי.</p> <p>2. בתי מלאכה לרבות נגריות מוסכים ושירותי מוסכים ושירותי רכב.</p> <p>3. משרדים הקשורים לבתי המלאכה והתעשייה.</p> <p>4. במגרשים מס' 109-110, 115-116 יותרו שימושי מסחר לשרות העובדים שאינם מהווים רצפטורים ציבוריים כגון: מזנונים, קיוסקים ומסעדות.</p> <p>5. תחנות דלק.</p> <p>6. מפעלי מזון ותעשייה רפואית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה באזור זה תעשה בכפוף להוראות התוכנית הכוללת נספח בינוי ונספח סביבתי מחייב שתוכן ותאושר בוועדה המקומית.</p> <p>2. כל המבנים שייבנו באזור זה יעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>4. תעשיות ומלאכות עם פוטנציאל זיהום קרקע ומי תיהום יחויבו בהקמת מתקני טיפול קדם והפרדת שמנים לפי הצורך, ובקיום אמצעי הפרדה מאושרים ממי תהום.</p> <p>5. אחסון חומרים מסוכנים כגון צבעים, חומרי הדברה, מאגרי גז ודלק יתבצע לאחר הכנת סקרי סיכונים ותיקי מפעל לחומרים מסוכנים ולאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה. תידרש עמידה במדיניות המשרד להגנ"ס לעניין מרחקי הפרדה בין מוקדי סיכון לרצפטורים ציבוריים.</p> <p>6. תעשיות שיש לגביהן חשש ליצירת רעידות ו/או רעש בלתי סביר כאמור בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990 יכינו סקר סביבתי/אקוסטי שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. תידרש התקנת אמצעים וטכנולוגיות הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים והוראות החוק.</p> <p>8. במגרשים 110, 109, 115 ו-116 יותר מסחר לשרות העובדים בקומת הקרקע.</p> <p>9. יתאפשר איחוד מגרשים וחניונים משותפים בין מגרשים גובלים.</p> <p>10. במגרשים 118, 112 ו-123 יותרו שימושים של לוגיסטיקה במפלס הקרקע ויאפשרו בינוי מעליהם לשימושים אחרים.</p> <p>11. במגרשים מס' 119-123 לא יותרו שימושים לשהייה ממושכת בתחום מגבלות הבניה של 10 מ' מרצועת הרכבת על פי תת"ל 18 - תכנית החשמל למערך מסילות הרכבת.</p> <p>12. כניסה לחנויות בתחום המגרשים תהיה חלק אינטגרלי מתוכנית הבינוי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניית רכב תהיה בתוך המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת התרי הבנייה. קווי הבניין למרתפי החניה יהיו קדלקמן: יותר קו בניין אפס ב-3 חזיתות ובכל מקרה יישאר שטח פנוי של 15% לחילחול.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים

4.2

מסחר תעסוקה ותיירות

1. משרדים .
2. אולמות תצוגה וכינוסים
3. מוסדות להכשרה מקצועית,
4. מסחר בקומת הקרקע במקום המסומן כחזית מסחרית
5. מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מועדונים ופאבים.
6. חנויות, גלריות.
7. יחידות אכסון מלונאי מסוגים שונים עפ"י הסטנדרטים של משרד התיירות, בשילוב עם מרכז כנסים ושירותי תיירות משלימים, מתקני ספורט ובידור.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.
2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. לא תותר פעילות משולבת של עסקים וחומרים מסוכנים באופן שיידרשו מרחקי הפרדה.
3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
4. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותיירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
5. כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית.
7. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית עם תוכן זמין מונה הדפסה 123 הגישה לכניסה.
8. הסעדה תותר אם הובטחו התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים, הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. תובטח גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב לצרכי פריקה, טעינה ואשפה.
9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון.
10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.
11. לובי הכניסה ליחידות האכסון המלונאי ו/או תעסוקה יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית.
12. המסחר יבנה בד בבד עם בניית שטחי המלונאות והתעסוקה.
13. החזית המסחרית תהיה בקו בנין אפס כלפי הרחוב.
14. כניסה לחניות בתחום המגרשים תהיה חלק אינטגרלי מתוכנית הבינוי.

ב

הנחיות מיוחדות

1. יובטח קיומם של שטחים ציבוריים כגון אולם קבלה, חדר אוכל, אולמות אירועים הנלווים לאכסון מלונאי מבוקש.
2. יובטח כי המלונאות תהיה בבעלות גורם אחד.
3. יש להגיש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לשני המגרשים 450 ו-451 מלווה בפרוגרמה לשימושים



<p align="center">מסחר תעסוקה ותיירות</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>המוצעים, בחינת אופי הבינוי והתאמתו לסביבה הקרובה - פארק הנחל.</p>	
<p align="right">חניה</p> <p>ג</p> <p>1. בתחומי המגרש על פי התקן שהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובכפוף להפרדת חניות בהתאם לשימושים במגרש. 2. קווי הבניין למרתפי החניה יהיו כדלקמן: יותר קו בנין אפס ב- 3 חזיתות ובכל מקרה יישאר שטח פנוי של 15% לחלחול. 3. יותר חניות על קרקעיות בשיעור של 5% ממקומות החנייה הדרושים.</p>	
<p align="center">מסחר תעסוקה ותחבורה</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>1. תותר הקמת בנייני משרדים ושירותים מסחריים משולבים במסחר ובתעסוקה . 2. מרכז תחבורה. 3. מסוף אוטובוסים, תחנת מוניות ואזורי הורדת נוסעים. 4. חניה ציבורית.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 4.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעל על 30% משטח קומת המסחר. ב. כל השטח הארכדה בחזית המסחרית בתכנית הבינוי ישמש למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית. ג. יותר קירוי אקלימי באזורים אלו בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. ד. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית עם הגישה. ה. בכניסה לתחנת הרכבת תוגדר רחבה מרכזית ציבורית שתתחום ע"י החזיתות המסחריות הכול בהתאם לתכנית הבינוי. הכיכר תהיה פתוחה ותהווה מקום כינוס לציבור. ו. קומת המסחר תחויב בהרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ז. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון. ח. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לדר שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה. ט. המסחר יבנה בד בבד עם שטחי התעסוקה ומרכז התחבורה. י. במגרש מס' 1503 לא יותרו שימושים לשהייה ממושכת בתחום מגבלות בניה של 10 מ' מרצועת הרכבת על פי תת"ל 18 - תכנית החשמול למערך מסילות הרכבת. י. תכנית העיצוב האדריכלי במגרש 1503 יתואם עם משרד התחבורה ורכבת ישראל. יא. הכניסה לחניה בתחום המגרש תהיה חלק אינטגרלי מתוכנית הבינוי.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="right">חניה</p>	<p align="center">ב</p> <p>1. חניית רכב תהיה בתוך המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>



<p align="center">מסחר תעסוקה ותחבורה</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>2. כל החניה תהיה בתת הקרקע בהתאמה למימוש הקמת תחנת הרכבת. 3. קווי הבניין למרתפי החניה יהיו כדלקמן: יותר קו בנין אפס ב- 3 חזיתות ובכל מקרה יישאר שטח פנוי של 15% לחלחול.</p>	
<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>1. משרדים . 2. שרותי עסקיים ופיננסיים. 3. מסחר בקומת הקרקע. 4. מסעדות, בתי קפה, מזנונים. 5. שרותי אחסנה במגרשים 100-101 200-201 300-302. 6. אולמות אירועים יותר בתוך מבנים סגורים למעט במגרשים שממוקמים בקו ראשון למושב אחיסמך.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. 2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר ועסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. 5. כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית. 6. יותר קירוי אקלימי באזורים אלו בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. 7. ניתן למקם את הקירווי (הארקדה) על קו בנין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים. הריצוף יעוצב כהמשך הריצוף של המדרכה. 8. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית. 9. הכניסה לחניה בתחום המגרש תהיה חלק אינטגרלי מתוכנית הבינוי. 10. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון. 11. לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה. 12. המסחר יבנה בד בבד עם בניית שטחי התעסוקה. לא יתאפשר מימוש רק של שטחי המסחר במגרש. אולמות אירועים כתנאי להיתר ידרשו לאישור הגורם הסביבתי המוסמך על עמידה בתקני הרעש הנדרשים. אזורי השרות והנגישות המוטורית ימוקמו באופן שיופנו לחזיתות צדדיות, כך שלא תיווצר הפרעה לבינוי במגרשים הסמוכים. 13. במגרשים מס' 220-221 לא יותרו שימושים לשהייה ממושכת בתחום מגבלות בניה של 10 מ' מרצועת הרכבת על פי תת"ל 18 - תכנית החשמול למערך מסילות הרכבת. ובתיאום עם היחידה</p>	

<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>הסביבתית. 14. יתאפשר איחוד מגרשים וחניונים משותפים בין מגרשים גובלים. 15. במקום בו מתוכננת חזית מסחרית קו הבניין לחזית הרחוב תהיה אפס.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. על פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה. 2. כל החניה תהיה בתת הקרקע. 3. קווי הבניין למרתפי החניה יהיו כדלקמן: יותר קו בנין אפס ב- 3 חזיתות ובכל מקרה יישאר שטח פנוי של 15% לחלחול. 4. יותר חניות על קרקעיות בשיעור של 5% ממקומות החנייה הדרושים.</p>	<p>ב</p>
<p>אחסנה</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. אחסנה לוגיסטית. 2. משרדים למנהלה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר אחסנה סגורה בלבד. 2. לא תותר אחסנה פתוחה של מוצרים ואו מכולות 3. ניתן לאחד מגרשים גובלים. 4. הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרשים, תוך פירוט אופן הגישה, מיקום השימושים והחניה, חומרי הגמר של החזיתות. המבנים יהיו בסטנדרט גבוה ויעשה שימוש בחומרים קשיחים ועמידים. 5. עמידה בהנחיות סביבתיות. 6. במגרש מס' 1304 לא יותרו שימושים לשהייה ממושכת בתחום מגבלות בניה של 10 מ' מרצועת הרכבת על פי תת"ל 18 - תכנית החשמול למערך מסילות הרכבת.</p>	<p>א</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. ת"ש לביוב (תא שטח 500). 2. בריכת מים ובוסטר (תא שטח 501). וכן תשתיות אחרות כגון תחנת שנאים. 3. תחנת שאיבה רמלוד (תא שטח 502, 504) מבנה לתחנת שאיבה. 4. תחנת מעבר לפסולת, מתקן לטיפול בקרקעות מזהמות, תחמ"ש ומתקנים הנדסיים. (תא שטח 503). 5. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תחנת שאיבה לביוב תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>א</p>

4.6	מתקנים הנדסיים
	<p>2. תא שטח 503 ששטחו 25 דונם מיועד למתקני תשתית מתוכננים יוקצו : א. 20 דונם להקמת מתקני תשתית כגון: תחנת מעבר לפסולת, מתקן לטיפול בקרקעות מזוהמות ו 5 דונם לתחמ"ש - וזאת בכפוף להכנת תוכנית מפורטת נוספת בהתאם להוראות תמ"א 1. ב. 5 דונם יוקצו לשימושים עבור מתקנים שאינם עבור השימושים המפורטים בסעיף לעיל, תנאי להיתר בניה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה וחברת חשמל.</p> <p>3. מגרש מספר 500 - תחנת שאיבת ביוב- ישמר מרחק של 50 מטר מיעודים הכוללים מגורים (מעונות) ומבני ציבור, שטח זה יישאר כשטח מגוון עד לשלב התכנון ההנדסי המפורט, שבו ייבחן הפתרון הגרביטציוני מול תאגיד תמ"ר, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים. במידה ובבדיקה ימצא כי תחנת השאיבה לא נדרשת השטח יהיה חלק אינטגרלי מהפארק.</p> <p>4. מגרש מספר 501 - בריכת מים ומתקני שאיבה- תוקם מערכת גיבוי לאספקת מים וכן לצורכי חירום וכיבוי אש.</p> <p>5. מגרשים מספר 502, 504 מיועדים למתקן הנדסי עבור תחנת שאיבה רמלוד. הבינוי בתחומם בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס.</p> <p>6. למתחם תחנת שאיבה רמלוד :</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 הכוללת את דרך הגישה אל המתקן, את היקף הבינוי הקיים למודולים הקיימים והחדשים לאורך כל שלבי הפיתוח וכן תכנית תשתיות המתאימות לנושא מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותשתיות נוספות הנדרשות להפעלה.</p> <p>ב. הגשת פרשה טכנית מעודכנת ובה פירוט כלל המבנים, המתקנים המתוכננים להפחתת מפגעי הריח וכן מודל פיזור ריח מעודכן המשקלל את יעילות המתקנים כפי שפורטו בפרשה הטכנית.</p> <p>ג. עמידה בכל הדרישות למניעת מפגעים מהמתקן, בהנחיית המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. והצגת אמצעים למניעת ריחות.</p> <p>7. תא שטח 502 לא יטיל מגבלות לפיתוח חניון בתא שטח 1500.</p> <p>8. השטח הכולל של מגרשים 501, 503 המיועדים לתשתיות יעמוד על 25 דונם לפחות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 504 קיימת חפיפה בין מתקן השאיבה למסילת הברזל העוברת מעליו, הבינוי בשטח זה יעשה בתיאום עם רכבת ישראל.</p>
4.7	<p>שטחים פתוחים</p>
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>שטח פתוח המיועד לייצר חייץ בין אזור רג"מ למושב אחיסמך. יותר גינון ומעבר תשתיות.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
4.8	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.8.1	<p>שימושים</p>
1.	<p>שטח מגוון לרווחת הציבור, למעבר הולכי רגל, שבילי אופניים, ספסלים, עמודי תאורה, מתקני</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>הצללות ומתקני ספורט הפתוחים לקהל לפעילות בשעות הפנאי. 2. יותרו מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות כולל תחנות שנאים בתת הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. יותר קירווי והצללות באזורים אלו בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. 2. פיתוח השצ"פ יבוצע בד בד עם אכלוס מתחם התעסוקה והתעשייה 3. מתקנים הנדסיים יותרו בתת הקרקע בלבד בהיקף שלא יעלה על 5% מהמגרש. 4. תאי שטח 606-609 יתוכנן כטיילת רציפה שתכלול שדרת עצים, גינון, אזורי מנוחה. תנאי להיתר בנייה לפיתוח השטח תאושר תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי נופי ע"י הוועדה המקומית. 5. בשצ"פים בהם עובר קו בניין של כביש 40 ו/או כביש 44 לא תותר כל בנייה או חנייה בתחום מגבלת קו הבניין. 6. במגרש 610 תותר בנייה לטובת פעילות ארעית בלבד בהיקף שלא יעלה על 20% משטח המגרש.</p>	
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>חורשות, גינות ציבוריות, סככות הצללה, שבילים להולכי רגל, לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים וספורט, מתקנים להשכרת אופניים, פינות ישיבה. מתקני ניקוז לרבות בריכה עונתית, שטחים לניקוז, תעלת ניקוז ותחנות מי קיץ, מגרשי חניה, דרכי שירות וחירום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>א. לשטח הפארק תוכן תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף לאישור הוועדה המקומית, בה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים כולל נספח צומח, התכנון יכלול בין היתר את מיקום המתקנים ההנדסיים התת קרקעיים הנדרשים לצורך תפעול הפארק, מיקום המבנים לקיוסק/בית קפה באופן שימוקמו בשולי השצ"פ ולא יקטעו את רציפותו ואיכותו, שבילי האופניים ושבילים להולכי רגל, פיזור מתקני ספור, פינות משחק, פינות צל, אזור למחנאות ופיקניק, אמצעי תאורה והצללה. התכנית תכלול את התכנון של הגשרים ותציג את הסדרת הנחל מתחת לגשרים שיאפשרו מעבר רציף של הולכי רגל ומטיילים. ב. ביצוע הפארק ושיקום הנחל יעשה בשלבים ויהיה בתאום עם פינוי בפועל של חניון אגד. ג. יותר בניית מתקנים הנדסיים שידרשו לתפעול הנחל ושטח הגן בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר. ד. יש לשמור על תחום השפעה של 100 מ' מהנחל, פנוי ללא בינוי. ה. תותר חנייה למבקרי הפארק בתאי שטח 601-604, החנייה תמוקם בשולי הפארק ובקרבת הדרכים בתכסית שלא תעלה על 3% משטחו, בחניונים שבשטח הפארק ישתלו מספר רב של עצים לכדי יצירת חניית מטע. ו. בתאי שטח 601, 602 ו-604 יותר הקמת מבנה שימש עבור בית קפה/מסעדה/קיוסק ושירותים ציבוריים, המבנה יהיה בקומה אחת ובקו בניין 0 לגן הציבורי. השטח הכולל של המבנה לא יעלה על 250 מ"ר. ז. תנאי להריסת מבנה אגד הקיים המסומן להריסה יהיה מציאת פתרון למבנה חלופי. ח. יותר בשטח הפארק תחנות שאיבה למי קיץ בתעלות הנגר.</p>	

4.10	נחל/תעלת נחל
4.10.1	שימושים
	השטח מיועד לערוץ ולתוואי נחל, גדות נחל ופשט הצפה, פיתוח קרקע ונטיעות.
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשטח זה יותרו אמצעים ופעולות לטיפול בנחל, במי הנחל, בגדות הנחל ובצמחיה. יותרו נטיעות ופעולות גינון, פעולות להסדרת הניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור. לא תותר בניה למעט לצורך תחזוקה וטיפול בנחל ולמעבר תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול את שיקום הנחל כמסדרון אקולוגי, השיקום יכלול התייחסות לגדות הנחל, שיקום צמחייה ומניעת מינים פולשים.</p> <p>ג. כל פעילות הנדסית ופיתוח השטח ייעשה על פי הנחיות אדריכל הנוף ואקולוג ובהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת, ותשמר על ההטרוגניות האקולוגית הטבעית, התכנון יכלול מעברים להולכי רגל ע"י גשרים ופתרון כוללני לבעיות מים וסחף הקרקע, בהתאם לנספח הנופי ונספח הניקוז.</p> <p>ה. הנטיעות ביעוד זה יכללו שימוש בעיקר בצומח המאפיין גדות נחלים ואת מרחב התכנון ולא יפגעו בזרימת התכן. הנטיעות יבוצעו תוך היוועצות עם אגרונום ורשות הניקוז.</p> <p>ו. הסתברויות התכן יקבעו בהתאם לתקנים וליעודי הקרקע בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ז. לא תותר בניה או פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</p> <p>ח. יש לשמור על תחום השפעה של 100 מ' מהנחל פנוי ללא בינוי.</p>
4.11	ככר עירונית
4.11.1	שימושים
	<p>א. רחבה מרוצפת, פיתוח נוף, מעבר להולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות, גינון ונטיעות ריהוט רחוב.</p> <p>ב. בתת הקרקע ניתן למקם מתקנים הנדסיים.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הכיכר תהיה פתוחה לציבור ותשתלב במפלס הרחוב. הכיכר תהיה מוצלת בלפחות 15% משטחה. ההצללה תהיה באמצעות עצים ובהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילה ונטיעות לא יפחת מ-1 מ' נטו.</p> <p>ב. סוג ההצללה בשטח הכיכר לאורך החזית המסחרית בבניינים הסמוכים תהווה חלק מתכנית עיצוב והפיתוח.</p> <p>ג. המצללות תשולבנה, כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח בגובלים בדפנות הכיכר ולאורך החזית המסחרית.</p> <p>ד. יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה בצמידות לשטחי המסחר בבניינים הגובלים בכיכר.</p>
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.

	4.12		



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

4.14	שביל
	מיועד למעבר הולכי רגל, העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון.
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תיאסר בניה כלשהיא בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.15	חניון
4.15.1	שימושים
	1. אזור המיועד לחניון לילה לאוטובוסים ואזור תפעול ותחזוקה. 2. מסוף קצה של תחבורה ציבורית וכל הדרוש להפעלתו. 3. תותר הקמת מוסך, מתקן שטיפה, עמדת תדלוק. 5. תותר הקמת חדרי שנאים להטענה חשמלית על בסיס תכנית בינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הסדרי חנייה ותנועה יקבעו בתאום עם משרד התחבורה. ב. תותר בניית קומת חניה מעל פני הקרקע שתשמש רק לחניית אוטובוסים, מבני שירות לתפקוד מסוף תחבורה ומשתמשיו. ג. בתא שטח מס' 1500 יותר בינוי לשימושים בהם מותרת שהיית אנשים כגון חדרי נהגים במגבלות בנייה של 50 מ' מתחנת השאיבה הממוקמת במגרשים 502, 504. ד. שטח החניון ירשם על שם מדינת ישראל. ה. כל מתקני הטיפול והתחזוקה של האוטובוסים יהיו על קרקעיים בלבד.
4.16	מסילה מוצעת
4.16.1	שימושים
	א. תחנת רכבת - כמסומן בתשריט מגרש מס' 1602. המבנה יכלול את המרכיבים הבאים: אולם נוסעים, שטחי מסחר, משרדי התחנה, מחסנים, שטחים טכניים, מעברים עיליים ותת קרקעיים, רציפי נוסעים, סככות קירוי וכל הדרוש לתפעול תחנת רכבת. ב. קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים הקשורים למסילה - לרבות קווי ומתקני שליטה ובקרה, הסתעפויות למתקנים הנדסיים, תאורה איתות חשמל ותקשורת.
4.16.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תכנון תחנת הרכבת (תא שטח 1602) יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון תחנות רכבת מקושרות ובאישור רכבת ישראל.
4.17	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.17.1	שימושים
	השימושים בהתאם לתכנית התקפה (מח/90/א) ומרכזי שירות לרכב
4.17.2	הוראות
א	הוראות בינוי התנאים להוצאת היתרי בניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית זו.

4.18	מגבלות בניה ופיתוח
4.18.1	שימושים
	בהתאם לתכנית התקפה החלה תת"ל/45/ א'.
4.18.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית התקפה החלה תת"ל/45/ א'.
4.19	מסילה מאושרת
4.19.1	שימושים
	בהתאם לתכנית התקפה החלה תת"ל/45/ א'.
4.19.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בהתאם לתכנית התקפה החלה תת"ל/45/ א'. ב. בתא שטח 504 קיימת חפיפה בין מסילת הרכבת ומתקן השאיבה רמלוד הנמצא התחת למסילה המתוכננת. כל בניה במתקן השאיבה בשטח זה תעשה בתיאום ואישור רכבת ישראל.
4.20	מפגש דרך-מסילה
4.20.1	שימושים
	בהתאם לתכנית התקפה החלה תת"ל/45/ א'.
4.20.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית התקפה החלה תת"ל/45/ א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	460	17857	6519		1701	9637	4049	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
									768			202	566		100	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	460	17880	6528		1703	9649	4054	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
									768			202	566		101	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	17789	6469		1698	9622	4043	102	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	17794	6470		1698	9625	4044	103	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	17798	6472		1699	9627	4046	104	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23316	8478		2226	12612	5406	107	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23668	8606		2259	12802	5380	108	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 123

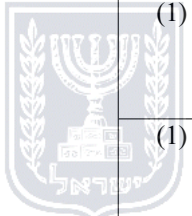


תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	460	23663	8605		2259	12800	5379	109	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
									1076	54		269	753		109	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	460	23659	8603		2258	12797	5378	110	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
									1076	54		269	753		110	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23650	8600		2258	12793	5376	111	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23122	8408		2207	12507	5180	112	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23487	8541		2242	12704	5440	113	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23663	8605		2259	12800	5379	114	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	460	23659	8603		2258	12797	5378	115	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
									1076	54		269	753		115	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	460	23659	8603		2258	12797	5378	116	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
									1076	54		269	753		116	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	23654	8602		2258	12795	5377	117	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	22097	8035		2109	11952	5022	118	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	32450	11800		3098	17553	7275	119	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	31579	11483		3014	17081	7178	120	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

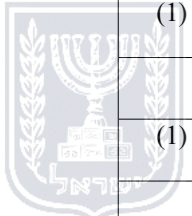


תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	31192	11342		2977	16872	7090	121	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	29242	10634		2791	15817	6647	122	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	2	4	19		70	440	27509	9981		2629	14899	6252	123	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	45266	10957		6506	27803	6849	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1849			411	1438		200	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	60356	14610		8674	37072	9132	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									2465			548	1918		201	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	33850	8194		4865	20791	5122	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1383			307	1075		203	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	36970	8949		5313	22708	5594	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1510			336	1175		204	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	37062	8971		5327	22764	5607	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1514			336	1177		205	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	32191	7792		4627	19772	4999	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל מבנה- הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	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					שרות	עיקרי	
									1315			292	1023		206	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	32257	7808		4636	19813	4994	207	תעסוקה			
									1318			293	1025		207	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	36996	8955		5317	22724	5596	208	תעסוקה			
									1511			336	1175		208	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	36963	8947		5312	22704	5588	209	תעסוקה			
(1)	(1)	(1)							1510			336	1174		209	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	30088	7283		4324	18481	4669	210	תעסוקה			
									1229			273	956		210	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	68	33341	8070		4792	20479	5046	212	תעסוקה			
									1362			303	1059		212	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	36970	8949		5313	22708	5594	213	תעסוקה			
									1510			336	1175		213	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	37023	8962		5321	22740	5602	214	תעסוקה			
									1512			336	1176		214	מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	32363	7834		4651	19878	5010	215	תעסוקה			
									1322			294	1028		215	מסחר ותעסוקה			



תכנון זמין
הודפסה 123

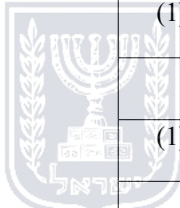


תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	32084	7766		4611	19707	4939	216	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1311			291	1019		216	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	37016	8960		5320	22736	5601	217	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1512			336	1176		217	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	37016	8960		5320	22736	5601	218	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1512			336	1176		218	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	30492	7381		4382	18729	4741	219	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									1246			277	969		219	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	52728	12763		7578	32387	7978	220	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									2154			479	1675		220	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	25		70	688	59676	14445		8577	36654	8946	221	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									2438			542	1896		221	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	35		60	352	35111	18270		3996	12845	11389	300	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									6166			1370	4796		300	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	8	35		60	352	32169	16220		3785	12165	10759	301	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
									5839			1298	4541		301	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	1	2	9		70	220	23019	11726		2828	8465	14659	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									9234			3078	6156		302	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	2	6	25	125	55	473	23958	4290		5099	14569	8095	450	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	
									12141	2185		2590	7366		450	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות	
									2185			486	1700		450	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	2	6	25	125	55	473	23991	4296		5106	14589	8026	451	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	
									12158	2188		2594	7376		451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות	
									2188			486	1702		451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
				2	9		20	20	1035			517	518	5178	500		מתקנים הנדסיים	
				2	9		20	20	800			400	400	4001	501		מתקנים הנדסיים	
				2	9		20	20	558			279	279	2793	502		מתקנים הנדסיים	
				2	9		20	20	1062			531	531	3391	504		מתקנים הנדסיים	
				1	5				250			50	200	89419	601		פארק / גן ציבורי	
				1	5				250			50	200	46467	602		פארק / גן ציבורי	
				1	5				250			50	200	40537	604		פארק / גן ציבורי	



תכנון זמין
הודפסה 123

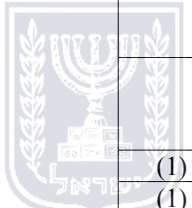


תכנון זמין
מונה הודפסה 123

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
				1				5	217			217		4343	606		שטח ציבורי פתוח	
				1				5	410			410		8208	607		שטח ציבורי פתוח	
				1				5	397			397		7940	608		שטח ציבורי פתוח	
				1				5	670			670		13384	609		שטח ציבורי פתוח	
				1				5	180			180		3610	611		שטח ציבורי פתוח	
				1				5	248			248		4973	612		שטח ציבורי פתוח	
				1				5	540			540		10805	613		שטח ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)	1	4	19		70	360	83066	18441		21929	42696	23076	1301		אחסנה	
(1)	(1)	(1)	1	4	19		70	360	47912	10647		11893	23154	13310	1302		אחסנה	
(1)	(1)	(1)	1	4	19		70	360	46872	10406		12374	24092	13021	1303		אחסנה	
(1)	(1)	(1)	1	4	19		70	360	78361	17396		20687	40278	21769	1304		אחסנה	
			1	4	19		50	250	39375	7875		9450	22050	15724	1500		חניון	
			1	4	19		50	250	53915	10783		12940	30192	21569	1502		חניון	
			2	8	35		60	641	98199	21822		25914	50463	22140	1503	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה	
									40916	20458		6819	13639		1503	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש מוחלט
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				1300			400	900		1503	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
			2	8	35		60	641	97026	21561	25604	49861	21586	1504	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
								40428	20214		6738	13476		1504	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
			1	3	15		100	327	5000	500	1500	3000	1529	1602		מסילה מוצעת
					26		55							1700		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					26		55							1701		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



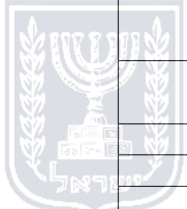
תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	102	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	103	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	104	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	107	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	108	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	109	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	109	מסחר	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	110	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	110	מסחר	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	111	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	112	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	113	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	114	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	115	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	115	מסחר	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	116	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	116	מסחר	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	117	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	118	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	119	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	120	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	121	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	122	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	123	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	200	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	201	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	203	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	204	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	205	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	206	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	207	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	207	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	208	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	208	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	209	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	209	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	210	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	210	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	212	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	212	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	213	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	213	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	214	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	214	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	215	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	215	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	216	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	216	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	217	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	217	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	218	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	218	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	219	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	219	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	220	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	220	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	221	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	221	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	300	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	300	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	301	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	301	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	302	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	302	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	450	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
(1)	450	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(1)	450	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
(1)	451	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
	451	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
	451	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
	500		מתקנים הנדסיים
	501		מתקנים הנדסיים
	502		מתקנים הנדסיים
	504		מתקנים הנדסיים
	601		פארק / גן ציבורי
	602		פארק / גן ציבורי
	604		פארק / גן ציבורי
	606		שטח ציבורי פתוח
	607		שטח ציבורי פתוח
	608		שטח ציבורי פתוח
	609		שטח ציבורי פתוח
	611		שטח ציבורי פתוח
	612		שטח ציבורי פתוח
	613		שטח ציבורי פתוח
(1)	1301		אחסנה
(1)	1302		אחסנה
(1)	1303		אחסנה
(1)	1304		אחסנה
	1500		חניון
	1502		חניון
	1503	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	1503	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
	1503	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	1504	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
	1504	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
	1602		מסילה מוצעת
	1700		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	1701		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

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:

(1) במגרשים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע מספר הקומות כולל גם את הקומה המסחרית.

(2) גובה המבנה המקסימלי כולל גם את מלוא הקומות המותרות.

(3) במגרשים 606-609, 611-613 השטח הינו עבור מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.

- (4) במגרשים 601-604 יותר לבנות מחסנים בשטח כולל של 500 מ"ר לצורכי אחזקה ותפעול שטח הפארק והנחל.
(5) במגרש 610 ביעוד שצ"פ יותרו הקמת מבנים ארעיים לאירועים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש.
(6) במגרש 1602 השטחים מיועדים עבור תחנת הרכבת.
(7) במגרש 503 יוקצו 20 דונם למתקני תשתית ובכפוף להכנת תכנית מפורטת, 5 דונם נוספים יוקצו למתקנים הנדסיים וזכויות הבנייה יעמדו על 3000 מ"ר כמפורט בס' 4.6.2 (2).
(8) ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת זכויות הבנייה ללא שינוי מהתכנית התקפה פרט לתכסית וגובה הבניה. הוראה זו לא תחול על תכנית גן חק"ל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 123



תכנון זמין
מונה הדפסה 123

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"פ התנאים המפורטים להלן:

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה לכל הייעודים, יהיה הכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית בה יפורט: מיקום ונפח בניינים, דרכי גישה, תנועה וחניה, מפלסי בניה, מיקום כניסות למגרשים ובניינים. התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לסככת רכב, שערים וגדרות, קירות תמך, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלבים לבניית המבנים פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, שילוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וחומרי הגמר שיהיו מחומרים קשיחים לאשור הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית כולל. והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, בתיאום משרד התחבורה.
- ג. תוגש תכנית מפורטת לעבודות עפר כתנאי לקבלת היתר בניה, התכנית תכלול כמויות חפירה ומילוי עירומים זמניים ויעדי פינוי.
- ד. תנאי למתן היתר בניה עבור תחנת שאיבה לשפכים, יהיה קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ה. יפורטו שטחי הבינוי, הגינות והחיפוי בתחום המגרש ושלבי ביצוע התוכנית. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמחייה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, האמצעים להפחתת פיזור אבק לרבות הרטבת דרכים וקירוי פעילויות יוצרות אבק בדגש על גריסת פסולת בנין בשטח התכנית אם -תתבצע גריסה. לאישור היחידה הסביבתית.
- ו. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי מתח עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ז. במגרשים מס' 112, 118, 123, 1300 תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת קו מתח עליון.
- ח. תנאי להיתר בניה הנו אישור התאגיד ומשרד הבריאות לתכנון מים וביוב מפורטות.
- ט. תנאי להיתר בנייה הנו שדרוג תחנת השאיבה לשפכים "רמלוד" העתקה ושדרוג קו הסניקה מתחנת השאיבה למט"ש איילון
- י. תנאי להיתר בנייה הנו ביצוע תחנת השאיבה לביוב
- יא. תנאי להיתר בנייה הנו ביצוע מאגר המים
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מקדים מול "מקורות" לעניין מיגון הקו מקורות הקיים ו/או העתקתו.
- יג. תנאי להיתר בניה הנו אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז מפורטת לרבות תכנון להסדרת נחל גזר, בקטע שבתחום התוכנית.
- יד. היתר בניה לשימושים רגישים לרעש ממסילת הרכבת יהיה מחויב בבדיקה אקוסטית ובביצוע מיגונים, ככל הנדרש ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- טו. תנאי למתן היתר בנייה במגרש 400 - הצגת מרחק 50 מטר בין שימושים רגישים מגורים ומבני ציבור לבין תחנת שאיבה לביוב.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

טז. תנאי למתן היתרי בניה לאולמות אירועים הנו הגשת דו"ח אקוסטי המציג את מפלסי הרעש החזויים כלפי מבני ציבור בסביבה והצגת אמצעים להורדת מפלסי הרעש לתחום המותר ככל שיידרש.

יז. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית פיתוח לכל שטח התכנית עבור דרכים ותשתיות באישור הוועדה המקומית.

יח. מגרשים ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת. התנאים להוצאת היתרי בניה יהיו בהתאם לתכנית זו.

יט. תנאי לפיתוח השצ"פ בתאי שטח 606-609 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח מונה הדפסה 123 תכנון זמין

ועיצוב אדריכלי וליצירת טיילת רציפה.

כ. תנאי להיתר בניה לפיתוח מעל 60% מזכויות הבניה בתכנית תידרש הקמת תחנת רכבת נוסעים בתחום הדיפו.

כא. תנאי להיתר בניה במגרשים 1301-1304 אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית למתחם הלוגיסטיקה.

כב. מבנה תחנת השאיבה רמלוד - תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות והצגת אמצעים למניעת ריחות.

כג. תנאי למתן היתר בניה למתקן אגירת תת קרקעי הינו קבלת אישור היחידה הסביבתית הרלוונטית.

כד. תנאי להיתר בניה עבור כל מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, הינו פירוט האמצעים למניעת זיהום, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

כד. תנאי להיתר בניה מעבר ל-20% תחילת פיתוח הגדה המזרחית של הפארק, תנאי להיתר בניה מעל 50% תחילת ביצוע הגדה המערבית.

כה. תנאי למתן היתר להריסת חניון אגד בתחום השטח המיועד לפארק נחל גזר, יהיה מציאת פתרון חלופי.

כו. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם פקיד היערות.

כז. תנאי להיתר בניה עמידה בדרישות סקר סיכונים סיסמי.

כח. אישור תכנית עיצוב ופיתוח לפארק ושיקום הנחל באישור הוועדה המקומית.

כט. תנאי להיתר הבניה לתחנת תאום עם רכבת ישראל.

ל. תנאי להיתר בניה לשימושים רגישים לרעש יהיה מחויב בבדיקה אקוסטית וביצוע מיגונים.

לא. תנאי למתן היתר בניה למסוף תחבורה יהיה בתאום עם משרד התחבורה.

לב. תנאי למתן היתר בנייה אישור הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה.

לג. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת דלק יהיה עמידה בהוראות תמ"א/18/4 כולל חוות דעת מפע"ת.


לד. תנאי למתן היתר לתחנת שאיבה לביוב בחינת התכנון ההנדסי המפורט, שבו ייבחן הפתרון הגרביטציוני מול תאגיד תמ"ר, המשרד לאיכות הסביבה ורשות המים.


לה. היתר בניה בסמיכות לתת"ל 45 א' יתואם עם רכבת ישראל.

לו. תנאי למתן היתר בניה למסוף תחבורה יהיה קיום הנחיות יועץ הסביבה הכולל אמצעים למניעת זליגת תשטיפים מזהמים אל תחום הנחל והשטחים הפתוחים וכן שילוב מתקני קדם טיפול לשימושים הרלוונטיים לאישור היחידה הסביבתית האזורית.

לז. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח התכנית לרבות היתר בניה, חפירה, דיפון או פיתוח, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NEA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.

<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.3</p>
<p>דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית כולל הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה .</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט של החניונים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביב לאחר הפיתוח. במגרשים בהם המרתפים מגיעים עד גבול המגרש, יותרו בתי גידול על גג החניון התת קרקעי בעומק שלא יפחת מ-1 מ'. ד. בתאי שטח 601-604 תותר חניה הנדרשת למבקרי הפארק בתכנית שלא תעלה על 3% משטחו. בחניונים המצויים בשטח הפארק ישלחו מס' רב של עצים לכדי יצירת חניית מטע.</p>	<p>6.4</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>א. המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע .</p> <p>ב. יתאפשרו בתחום הפארק ובשצ"פים מסלולי רכיבת אופניים.</p> <p>ג. מי נגר יופנו לשצ"פים ולשטחי הפארק בהתאם לנספח ניהול מי נגר.</p> <p>ד. מוצאי הניקוז בכבישים יופנו אל נחל גזר. במורד מוצאי הניקוז יוסדרו מתקני השקטה בהתאם למפורט בנספח ניהול מי נגר וניקוז.</p> <p>ה. גשרים חוצים מעל ואדיות יאפשרו מעברים חופשיים לבעלי חיים ולהולכי רגל.</p> <p>ו. לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר - להשתמש בטרסות בנויות.</p> <p>ז. דרכי שרות לביוב יהוו טיילות נופיות להולכי רגל ואופניים.</p>	<p>6.5</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים :</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. במידת הצורך יותקנו מתקני קדם טיפול בשפכים במגרשי המפעלים/העסקים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ד. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ה. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ו. הנחיות לחניון אוטובוסים ומסופי תחבורה :</p>	<p>6.6</p>

	איכות הסביבה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 123</p>	<p>1. רעש - תנאי להקמת החניון/ מסוף תחבורה הינו דו"ח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים מפעילות המסוף כלפי כל השימושים האחרים הקיימים והעתידיים בסביבה ובתחום המגרש עצמו, והצגת אמצעים למיתון רעשים בתחום המסוף במידה ויידרש.</p> <p>2. איכות אוויר תנאי להקמת החניון/ המסוף הינו בחינת ערכי המזהמים הצפויים מפעילות המסוף באמצעות מודל פיזור מזהמים תחבורתי בתיאום עם המשרד להגנה"ס. בתחום המגרש המיועד למסוף המוצע בסמיכות למגורים יוצגו אמצעי הפחתה ע"פ הצורך.</p> <p>3. הקמת מוסך ותחנת דלק בתחומי מגרשים אלה תותנה בהצגת דו"ח סביבתי לאישור היח"ס. הדו"ח יתייחס לאמצעים למניעת זיהומי קרקע ומים, מניעת מפגעי רעש ואיכות אוויר וכל שיידרש ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>4. בהיתר הבניה יוצג מיקום עמדות הטעינה לאוטובוסים חשמליים.</p> <p>ז. אחסנה וחומ"ס</p> <p>1. אחסנה ושימוש בחומ"ס מעל לכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתו בחוק חומ"ס תותר רק במגרשים מס' 503,501,1300,1301,1302,1303,1304 בכפוף לקבילות מרחקים מרצפטורים ציבוריים כהגדרתו בחוק ולדו"ח סיכונים שיתואם ויאושר במשרד להגנה"ס. בשאר המגרשים תותר אחסנה ושימוש בחומ"ס רק בכמות שאינה נדרשת לדיווח ע"פ חוק חומ"ס. יש לוודא כי תחום השפעה של מגבלות מחומ"ס ממגרשים אלה, לא יחרוג לתחומי מגרשים שמותרים בהם רצפטורים ציבוריים.</p> <p>2. במגרשים 1502,112,111,110,118,117,116,123,122 תיאסר הקמתו של כל רצפטור ציבורי כהגדרתו בחוק חומ"ס.</p> <p>ח. חניונים תת קרקעיים</p> <p>תינתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>נקודות פליטת האוויר במערכות האוורור של החניונים לא תהיה אל שטחי הציבור ונקודת פליטת האוויר ייקבע בהתייחס למיקום המבנים קיימים ומתוכננים, מעבר הולכי רגל.</p>	

	חשמל	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 123</p>	<p>א. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה בתת הקרקע ככל שניתן ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הציבוריים הפתוחים בתת קרקע במבנים משוקעים, ויוקפו בפיתוח נופי שייצור מסתור.</p> <p>ג. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בחדרים עצמאים בפיתוח המגרשים משולבים בבניה, בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה.</p> <p>ד. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל.</p> <p>ו. רוחב פרוזדור החשמל לאורך גבולה הצפוני של התכנית הינו 10 מ' כבלי החשמל יטמנו בתת הקרקע.</p> <p>ז. קו המתח בצפון התכנית יהיה מוטמן, תהיה מגבלת בטיחות של 20 מ מציר הקו לעבר השטח הבנוי, מגבלה זו לא תחול על קרקע חקלאית.</p> <p>ח. תאום מוקדם בנושא הקמת קו החשמל והבטחת מגבלות בהתאם למדניות המשרד להגנת הסביבה, ניתן יהיה להתקדם בביצוע הקו טרם הכנת תכנית פיתוח לכל התכנית.</p>	

<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. כל קווי התקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת יערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.9</p>
<p>סקר סייסמי</p> <p>א. יישום ממצאי הסקר לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, מתח עליון ועל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים דלק וגז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות כולל מבנים הקשורים למערכות אלו כגון שנאים תאי מגופים וכד'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	<p>6.11</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשורת עם אתר מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>ב. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תנאי להיתר בניה הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקף החפירה.</p> <p>ג. הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר</p> <p>ד. הצגת דרכי הובלה לשינוע, דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף הכול בהתאם למסמכי ההנחיות של מנהל התכנון מיום ה- 27.07.2007 ומיום ה- 29.06.2008 או מסמך אחר שיחליף אותם.</p>	<p>6.12</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.13</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי כל דין ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה.</p> <p>ב. מגרשים 1500,1502 בייעוד חניון יירשמו על שם מדינת ישראל.</p> <p>ג. מגרש 1602 בייעוד מסילה מוצעת יופקע לפי כל דין ויירשם על שם המדינה.</p>	<p>6.14</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p>	<p>6.15</p>

<p>6.15</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>א. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם התאגיד. ב. תכנון בריכת המים יהיה בהתאם לתקנות והנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p>6.16</p>	<p>ביוב</p>
<p>א. רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש. ב. תכנון תחנת השאיבה יהיה בהתאם לתקנות והנחיות משרד הבריאות. ג. תחנת השאיבה לביוב תמוקם במרחק של לפחות 50 מ' ממבני מגורים, שימושים ציבוריים, נחלים ומקורות מים. ד. כלל התעשיות במתחם יעמדו בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"א-2011 (או מהדורה עדכנית יותר). ה. תנאי למתן היתר בנייה לתעשייה יהיה הגשת נספח סניטרי המכיל בתוכו תכנון טיפול קדם הנדרש לשפכים.</p>	
<p>6.17</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. תכנית הניקוז תתוכנן בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. ב. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות ככל הניתן להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. במגרשים בכניסה לחניונים תת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים, ינקטו בהם כל האמצעים למניעת כניסת מי גשמים לתוכם. ד. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ה. בשטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון, ישולבו אמצעים להשעיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. ו. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר הגשמים הקיים ובהתייעצות עם אגרונום. ז. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן השקטה במורד הזרימה. ח. מתקן השקטה יתוכנן לצורך מניעת בליית המדרונות ויקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-2.0 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו. ט. בשטח הפארק- התכניות המפורטות יקבעו שטחים בתחום הפארק, להשהיית מי הגשמים, כמפורט בנספח הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז. י. פתרון הניקוז יהיה כך שלא יוסיף לספיקות מערך הניקוז הקיים, ולא יתנקזו לתעלות דרך כביש 40 ו/או כביש 44.</p>	
<p>6.18</p>	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>
<p>מתקנים פוטו וולטאיים: א. כל ההוראות למתקנים פוטו וולטאים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 1. ב. יותר שימוש של מתקני אגירת אנרגיה בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים או למתקנים הנדסיים ושטח חקלאי, ובלבד שהצבת מתקני אגירה לא תטיל מגבלות נוספות מחוץ לתחום התוכנית למתקן הפוטו וולטאיים. ג. מיקום מתקני האגירה יהיה בצמוד או בסמוך למתקני ההשנאה או למבנים אחרים הקיימים באתר ובהלימה לתפרוסת המבנים הקיימים, תוך שמירת מרחק, ככל הניתן, של 30 מטרים</p>	





6.18	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	לפחות מגבולה של התוכנית, ובכפוף להיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה באשר למיקום המיטבי של המתקנים. ד. מתקני האגירה יפונו משטח המתקן הפוטו וולטאי, כחלק מפירוק ופינוי השטח בתום הפעלת המתקן.

6.19	סטיה ניכרת
	שימוש למסחר יותנה במימוש ובניה של שימושים האחרים בתחום המגרש, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

6.20	מגבלות בניה לגובה
	א. היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל 70 מ' ומעלה מעל פני השטח יתואמו עם רשות התעופה האזרחית. ב. הקמת מגופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' ומעלה, בזמן הבניה, יועברו לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.21	הנחיות מיוחדות
	א. בתא שטח 1603 בייעוד מסילת רכבת לפי תנ"ל 45/א תותר בניית מתקנים הנדסיים (מתקן שאיבה לביוב רמלוד) מתחת לגשר מסילת הרכבת. ב. בניית המתקנים ההנדסיים וזכויות הבנייה שלהם תהיה בתיאום מלא עם רכבת ישראל.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות תמרור אחראית. ב. כל הרחובות בתוך מתחם רג"מ יכללו לעת סלילתם שבילי אופניים ואפשרות לנת"צ, ברחובות בהם נקבע נת"צ בנספח התנועה. ג. תכנית תפעולית לתחבורה ציבורית מאושרת ע"י אגף תח"צ במשרד התחבורה.	תנאי להיתר בניה ראשון.
2	הסדרת כניסות: א. צומת אחיסמך. ב. צומת גזר. ג. רמלה- רחוב התקומה.	עד 20% פיתוח
3	א. ביצוע נת"צ ממתחם רג"מ ועד לתחנת רכבת פעילה. ב. הקמת מסוף תח"צ (פעילות של קצה קו). ג. תוספת שירות המאפשרת 20 אוטובוסים בשעת שיא.	20% פיתוח נוספים
4	ביצוע מחלף אחיסמך או מחלף גזר. באישור משרד התחבורה ניתן יהיה לקבוע כי ביצוע שלב או חלק מהמחלפים ו/או שיפור תחבורתי בצמתים, יחשב תרומה חלקית.	מעל 40% נדרש אחד מהמחלפים. כל מחלף תורם 15%
5	פיתוח של מעל 60% מזכויות הבניה.	תידרש הקמת תחנת רכבת נוסעים בתחום הדיפרו.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
6	סלילת שביל אופניים : א. עד לכניסה לשכונת אחיסמך. ב. עד לתחנת רכבת רמלה. ג. עד לתחנת רכבת רחבעם. ד. עד לתחנת רכבת לוד/כניסה לעיר לוד.	תוספת 10% (כל שביל תורם 2.5%).
7	ביצוע נת"צ כביש 40 ממחלף רמלה דרום ועד צומת כביש 40/הציונות.	תוספת 10%
8	הגדלת קיבולת תח"צ על ידי תוספת שירות באוטובוסים או באמצעי תח"צ אחר.	תוספת 10%.
9	שלב א' לפיתוח פארק נחל גזר : תחילת ביצוע פיתוח הגדה המזרחית של הפארק.	תנאי להיתר בניה מעל ל- 20%.
10	שלב ב' לפיתוח פארק נחל גזר : תחילת ביצוע פיתוח הגדה המערבית של הפארק.	תנאי להיתר בניה מעל ל- 50%.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף

