

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0777383

שכונת ג'ואריש רמלה

מרכז

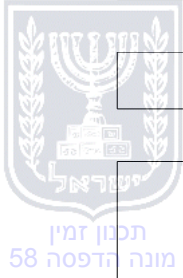
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית, מיועדת להסדיר את שכונת ג'ואריש, הבנויה בדרום מערב רמלה. ההסדרה היא בתחום החלקות הכלולות בתחום תרשי"ץ 3/57/21. בנוסף להסדרה, מבקשת התכנית להעניק לשכונה אופק תכנוני, באמצעות הגדלת זכויות בנייה, שדרוג התשתיות ושילוב התכנון במרחב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת ג'ואריש רמלה

415-0777383

מספר התכנית

233.872 דונם

1.2 שטח התכנית

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
קואורדינאטה X	185626
קואורדינאטה Y	647777

1.5.2 תיאור מקום

שכונת ג'ואריש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
4354	מוסדר	חלק		221
4359	מוסדר	חלק	84, 96	69, 98, 100
4601	מוסדר	חלק		2, 16
4724	מוסדר	חלק		13, 29-30
4742	מוסדר	חלק	89, 104	102, 106-108
5992	מוסדר	חלק		34
7189	מוסדר	חלק	2-85	88
7190	מוסדר	חלק	2-14, 16, 18-33, 35, 37, 39-64, 67, 70, 72-73, 75, 80, 82, 85	38, 65, 69, 77, 84

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 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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
25/05/1997		3620	4525		כפיפות	תמא/ 4 / 2
7						
13/09/197			1943		החלפה	לה/ 1000
3						
09/08/201		8965	7318		החלפה	לה/ 1000 / 43
6						
19/01/201		3245	6738		החלפה	לה/ 170 / 3
4						
22/10/201		643	7131		החלפה	לה/ 170 / 6
5						
14/06/198			3459		החלפה	לה/ 292 / 1 / א
7						
29/08/199			4438		החלפה	לה/ מק/ 292 / 2
6						
27/11/198			2674		החלפה	לה/ 292
0						
19/06/198			3566		החלפה	לה/ 292 / 1
8						
07/03/198			0		החלפה	משמ/ 84 / ג
9						
07/11/199		604	3940		החלפה	לה/ במ/ 1000 / 3 / 17
1						
09/01/199		1529	4182		החלפה	לה/ במ/ 1000 / 3 / 17 / א
4						
09/01/199		1529	4182		החלפה	לה/ במ/ 1000 / 3 / 17 / ג
4						



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית לוסטיג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית לוסטיג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בדיקת חריגות אקוסטיות מרעש כבישים	18: 24 23/05/2021	תמנה אפשטיין	14/04/2021	11		מנחה	אקוסטיקה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	13: 41 21/05/2021	שאול גבירצמן	10/02/2021	11		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		13: 39 21/05/2021	אלדד שרוני	18/05/2021	25		מנחה	דו"ח סביבה
לא	הערכת סיכונים סיסמיים	17: 26 08/02/2021	בועז זלצמן	08/01/2021	37		מנחה	סקר סייסימי
לא	חוברת סקר היסטורי-חלק 1	21: 01 06/07/2021	אלדד שרוני	06/07/2021	44		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוברת סקר היסטורי-חלק 2	21: 03 06/07/2021	אלדד שרוני	06/07/2021	136		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מגבלות בניה	18: 58 28/11/2021	חגית לוסטיג	28/11/2021	1	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
לא	ניהול מי נגר-פרשה טכנית	13: 45 21/05/2021	שאול גבירצמן	10/02/2021	27		מנחה	ניהול מי נגר
לא	מסמך	19: 57 29/07/2020	אהוד פסטרנק	14/07/2020	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט-סקר עצים בוגרים	19: 14 09/02/2021	גונן שבתאי	09/02/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת-סקר עצים בוגרים	19: 34 03/05/2020	גונן שבתאי	30/03/2020	25		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	13: 45 03/07/2020	תמר דרייפוס	10/06/2020	75		מנחה	תנועה
לא	תשריט	19: 04 09/07/2020	חגית לוסטיג	26/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תשריט	15: 48 28/06/2021	שאול גבירצמן	28/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים-תשריט	15: 49 28/06/2021	שאול גבירצמן	28/06/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	תשריט	15: 50 28/06/2021	שאול גבירצמן	28/06/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	חתכים	19: 09 02/02/2020	נחמיה גייקובס	02/02/2020	1	1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תשריט	18: 41 23/01/2022	נחמיה גייקובס	17/01/2022	1	1: 1000	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	18: 48 27/05/2021	בשאר נאשף	27/05/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט	18:16 27/06/2021	איימן ימיני	22/01/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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 מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן) (1	1	08-9771563	08-9771564	shuly@ramla.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1 מיקוד 72100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן) (1	1	08-9771563	08-9771564	shuly@ramla.muni.il

(1) כתובת: ת.ד 1 מיקוד 72100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	יוסי מלמן	24141	י. מלמן שרותי הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלקלעי	7	03-5441963	03-5461511	ymelman@melman.co.il
אדריכלית	עורך ראשי	חגית לוסטגי	28718	חגית לוסטגי אדריכלים	תל אביב- יפו	וורמיזה (1)		052-2776612	03-6505961	hagit@lrag.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	איימן ימיני	963	סרוגי את ימיני מהנדסים ומודדים	נצרת	(2)		04-6084020	04-6568282	ayman@sr- y.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בשאר נאשף	16725671	ג. הנדסה	טייבה	(3)		09-7991018	09-7992275	bashar@g- handasa.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה גייקובס		נוף ארצי	אריאל	(4)		03-7701571		njnofim@gm ail.com
אגרונום	סוקר עצים	גונן שבתאי		גונן- עצים וסביבה	כוכב יאיר	(5)		079-5599799		ori@trees.co. il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו		14	03-9409411	03-5235558	office@malin -eng.com
יועץ	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(6)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
יועץ משפטי	עו"ד	יורם מושקט	06221	י. מושקט משרד עו"ד	תל אביב- יפו	(7)		03-5662038		yoram@musz kat.co.il
מהנדס חשמל	מתכנן	ויקטור מייבלט	17025	רמאור בע"מ	כפר סבא	(8)		03-6052170		victor@ramo r.co.il
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק		אהוד פסטרנק	הרצליה	(9)		09-8618726	03-6425049	e- pstrnk@zaha v.net.il
בה"ת	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמ"י מתום מהנדסים ומתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	(10)		03-6363585		tamar- d@amymeto m-ta.co.il
אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	תמנה אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה	ירושלים	(11)		02-5300259		www@epac. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאולוג הנדסי	גיאולוג	בועז זלצמן		זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ	רמת גן	(12)		03-7526531	03-7527242	office@salt- geo.com

(1) כתובת: רחוב ורמייזה 15/241 תל אביב 6264214.

(2) כתובת: נצרת רחוב 3042.

(3) כתובת: ת.ד. 58 טייבה.

(4) כתובת: : ה' באייר אריאל.

(5) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(6) כתובת: האומנות 9 נתניה 42160.

(7) כתובת: יהודה הלוי 85 ת"א.

(8) כתובת: המע"ש 20 כפר סבא.

(9) כתובת: אסירי ציון 16 הרצליה 4634516.

(10) כתובת: יגאל אלון 55 תל אביב.

(11) כתובת: ת.ד. 11617 ירושלים.

(12) כתובת: ברוריה 3 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מונח	הגדרת מונח
מבנים קיימים	מבנים הבנויים בתחום התכנית עד לתאריך 14.12.20 למעט המבנים שמסומנים להריסה.

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**

הסדרה ותכנון מפורט לשכונת המגורים ג'ואריש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1. תכנון שכונה הכוללת ס"ה 1845 יח"ד .
2. קביעת זכויות והוראות בנייה.
3. שינוי יעוד תוך התאמה לתוואי דרכים הקיים בפועל
4. הוראות פיתוח לתשתיות
5. הוראות סביבתיות
6. הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	9A, 10
מגורים ד'	129 - 15, 13 - 11, 8 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
קרקע חקלאית	9B
שטח ציבורי פתוח	224, 223, 221, 220, 204
דרך מאושרת	306, 305, 303 - 300
דרך מוצעת	376, 368, 366, 365, 363 - 356, 354 - 350
שביל	263 - 260
מסחר ותעסוקה	450
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	240

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	224, 223, 204
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	306
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	306, 303
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	360, 357, 356, 351
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	122, 115, 103, 102, 94, 78, 74, 17
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	450
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	224, 223, 204
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	357
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	127
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	224, 223
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	306, 302, 300
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	357, 356, 351, 350
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	9A, 10
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	77 - 74, 72, 50 - 43, 8
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	9B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	224, 223
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	240
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	306, 303, 301, 300
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	363
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	11 - 13, 15, 16, 21, 23 - 26, 28, 30, 31, 34, 35, 38, 40, 41, 44, 46, 47, 49, 51 - 55, 57, 59, 61, 63, 64, 67, 68, 71, 72, 75 - 77, 80, 82, 84, 86 - 88, 96, 98, 100, 101, 104 - 106, 108 - 129
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	450
דרך /מסילה לביטול	שביל	260, 262, 263
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	220, 221
זיקת הנאה	מגורים ד'	81 - 83, 85, 90 - 92, 94
זיקת הנאה	שביל	260
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	300, 306
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	356
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	223
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	223
להריסה	דרך מאושרת	300, 303, 306
להריסה	דרך מוצעת	351 - 353, 355, 356, 357, 363
להריסה	מגורים ב'	9A
להריסה	מגורים ד'	2, 3, 5, 8, 20, 23, 27, 29 - 31, 33, 36, 37, 39 - 41, 44, 46, 48, 50, 51, 63, 64, 79, 80, 82, 84, 87, 89, 90, 94, 96, 98, 99, 100, 104 - 108, 113, 115, 118, 119, 120, 121, 129
להריסה	קרקע חקלאית	9B
להריסה	שביל	261, 263
להריסה	שטח ציבורי פתוח	204, 220, 221
להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	240
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	302, 306
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	351, 356

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49,715	21.27
דרך משולבת	2,153	0.92
מבני משק	2,555	1.09
מבנים ומוסדות ציבור	28,957	12.39
מגורים א	123,795	52.95
מגורים ג	5,650	2.42
מסחר	90	0.04
קרקע חקלאית	4,331	1.85
שביל	420	0.18
שטח ללא יעוד	1,842	0.79

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.33	768	שטח פרטי פתוח
5.78	13,503	שטח ציבורי פתוח
100	233,779	סה"כ

מצב מוצע

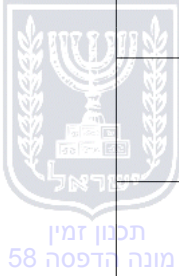
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.41	22,004.35	דרך מאושרת
12.03	28,143.94	דרך מוצעת
10.21	23,868.59	מבנים ומוסדות ציבור
1.31	3,053.08	מגורים ב'
60.70	141,951.88	מגורים ד'
0.52	1,205.91	מסחר ותעסוקה
0.50	1,177.75	קרקע חקלאית
0.86	2,010.52	שביל
4.34	10,143.65	שטח ציבורי פתוח
0.13	310.75	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	233,870.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרשים אלה גודל מגרש מינימלי יהיה 600 מ"ר ולא יותרו יותר מ-2 יח"ד למגרש. יותר שימוש, עבור בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, עד שטח של 75 מ"ר ליח"ד, שיהיה חלק מסך שטחי הבניה העיקריים. יותר להקים מס. מבנים במגרש. טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי עיצוב ופיתוח שתכלול בין היתר הוכחת האפשרויות למיצוי עתידי של יח"ד וזכויות הבנייה המותרות במגרש. , לרבות פתרונות חניה בין אם מעל לקרקע ובין אם מתחת לקרקע. תותר כניסה משותפת לחניה עבור 2 מגרשים גובלים בהסכמת הצדדים</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>אופן מדידת גובה המבנה:</p> <p>גובה המבנה ימדד מגובה אבן שפת המדרכה או הרחוב, בנקודה הגבוהה ביותר בדרך הגובלת במגרש.</p> <p>גובה קומה מבטון לבטון הקומה מעליה: עד 3.5 מטר.</p> <p>בנוסף לג' יותר גג רעפים שגובה רומו לא יעלה על 2.5 מטר מפני תקרה אחרונה.</p> <p>גובה מירבי למבנים: 2 קומות.</p> <p>מגבלות גובה משרד הביטחון:</p> <p>מקו מגבלות ג' לכיוון מערב (המתקן הביטחוני) לא תותר בנייה נוספת מעבר לקיים או מעבר לזכויות בתוכנית שבתוקף לה/1/292 (לפי הנמוך שביניהם), גם לא בהקלה.</p> <p>בין קו מגבלות ב' לקו מגבלות ג' תותר בניה לגובה מרבי של עד 116 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל מתקנים, ציוד עזר ומעקות ולא תותר עליה בגובה מעבר לכך. מעבר לגובה זה לא יינתנו הקלות.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>לבניה הקיימת עד לתאריך 14.12.20 תותר בניה עד קו בנין 0 לכל הכיוונים. בנייה חדשה: קו בנין של 3 מ' לכל הכיוונים.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים.
	יותר שימוש עבור בעלי מקצועות חופשיים המתגוררים במבנה, כגון: רופא עו"ד אדריכל מהנדס,

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.2</p>
<p>ובלבד כי אלה לא יגרמו להתקהלויות ולמטרדים סביבתיים. השימוש יהיה עד שטח של 75 מ"ר ליחיד, שיהיה חלק מסך שטחי הבנייה העיקריים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר להקים מס. מבנים במגרש</p> <p>טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי עיצוב ופיתוח שתכלול בין היתר הוכחת האפשרויות למיצוי עתידי של יחיד וזכויות הבנייה המותרות במגרש, וכן מפלסים, חזיתות, פתחים וחומרי גמר. תכנית הבינוי תכלול העמדת מיבנים נגישות, גובה ועיצוב גדרות, טיפול בנגר בהתאם לניספח הניקוז, פתרון אשפה חניה וחיבור לתשתיות.</p> <p>תותר כניסה משותפת לחניה עבור 2 מגרשים גובלים בהסכמת הצדדים.</p> <p>במגרשים בהם מסומן שטח עם זיקת הנאה לציבור, השטח יהיה מיועד לאפשר מעבר חופשי של ציבור. להבטחת האמור תירשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה. שטח זה יפותח כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה.</p> <p>קו הבניה של הקומה השביעית תהיה בנסיגה בהתאם להנחיות המרחביות שתקבע הועדה המקומית.</p>	
<p>ב</p> <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>אופן מדידת גובה המבנה:</p> <p>גובה המבנה יימדד מגובה אבן שפת המדרכה או הרחוב (במיקרים של דרך משולבת), בנקודה הגבוהה ביותר בדרך הגובלת במגרש.</p> <p>גובה קומה מבטון לבטון הקומה מעליה: עד 3.5 מטר.</p> <p>בנוסף לני"ל יותר גג רעפים שגובה רומו לא יעלה על 2.5 מטר מפני תקרה אחרונה.</p> <p>גובה מירבי למבנים: 7 קומות.</p> <p>מגבלות גובה משרד הביטחון:</p> <p>מקו מגבלות ג' לכיוון המתקן הביטחוני חל איסור בנייה.</p> <p>בין קו מגבלות ב' לקו מגבלות ג' תותר בניה עד לגובה מרבי של עד 116 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל מתקנים, ציוד עזר ומעקות ולא תותר עליה בגובה מעבר לכך. מעבר לגובה זה לא ינתנו הקלות.</p>	
<p>ג</p> <p>מרתפים</p> <p>המרתפים בבניה חדשה ישמשו עבור חניות תת קרקעיות ומחסנים בלבד.</p>	
<p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>לבניה הקיימת עד לתאריך 14.12.20 תותר בניה עד קו בנין 0 לכל הכיוונים</p> <p>בנייה חדשה: קו בנין של 3 מ' לכל הכיוונים.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>



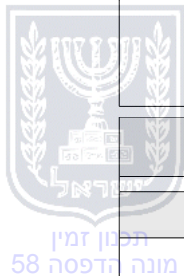
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, ספורט ומשרדי הרשות המקומית. בתת הקרקע יאופשרו השימושים הבאים: חניות המשרתות את השימושים המותרים, חניות, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדרי שנאים, מתקנים הנדסיים, חדרי טכניים, שטחי אחסנה עבור השימוש העיקרי.
4.3.2	הוראות
א	תנאי להקמה במגרש 204 לא תותר הקמת מוסדות חינוך ובריאות ביצוע התכנית והגדלת יח"ד בשכונה יהיה בבד בבד עם ביצוע מוסדות הציבור.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מתקני משחק, מתקני ספורט, שבילי אופניים, מתקני אימון וכושר פתוחים, קירוי בחומרים קלים, גינות, נטיעות, ככרות וגני נוי, ריהוט גן. חדרי טרנספורמציה ותקשורת ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן. ישמש גם כשטח לאגירת/השהית מי נגר, עפ"י עקרונות הנספח לניהול מי נגר וחוות דעת הידרולוגית בעת ביצוע.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בין קו מגבלות ג' לכיוון מערב יותרו נטיעות בלבד. בין קו מגבלות ב' לקו מגבלות ג' יותרו מתקנים עד לגובה של 116 מ' מעל פני הים. ביצוע התכנית והגדלת יח"ד בשכונה יהיה בבד בבד עם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והריסת המבנים המיועדים להריסה בתחומם.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	הדרך תכלול מיסעות מדרכות חניות שבילי אופנים, תאורה, נטיעות, ניקוז, ריהוט רחוב קווי תשתיות עירוניות לסוגיהן, אמצעים למיתון תנועה, וככרות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ב. תיאסר בנייה למעט הקמת מבני דרך ומתקניה. ג. תותר העברת תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת בתת הקרקע וכו', ובתאום עם מחלקת ההנדסה בעיריית רמלה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	הדרך תכלול מיסעות מדרכות חניות שבילי אופנים, תאורה, נטיעות, ניקוז, ריהוט רחוב קווי תשתיות עירוניות לסוגיהן, אמצעים שונים למיתון תנועה, וככרות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי



4.6	דרך מוצעת
	<p>א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט</p> <p>ב. תיאסר כל בנייה למעט הקמת מבני דרך ומתקניה.</p> <p>ג. תותר העברת תשתיות בתת הקרקע כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת ניקוז וכו', ובתאום עם מחלקת ההנדסה בעיריית רמלה.</p>



4.7	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	במגרש זה קיימת תחנת שאיבה לביוב, המיועדת לפינוי. השטח יהיה ביעוד שצ"פ ויותר בו שימושים ע"פ סעיף 4.4
4.7.2	הוראות



4.8	מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	סחר שכונתי, משרדים ומרפאות.
4.8.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא תותר הקמת נקודת תדלוק.

4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	שביל יהווה מעבר להולכי רגל ודרך גישה למגרשים
4.9.2	הוראות
א	הוראות בניוי א. תוואי השביל ורוחבו יהיה כבתשריט ב. תיאסר כל בנייה. ג. תותר העברת תשתיות בתת הקרקע כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו', ובתיאום עם מחלקת ההנדסה בעיריית רמלה.

4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
	עיבוד חקלאי
4.10.2	הוראות
א	בניוי ו/או פיתוח השטח נמצא תחת מגבלות בניה של משרד הבטחון, והמבנים הנמצאים בתחומו יחרסו.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות ית"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
	צידי- ימני שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3		3	2	7	26	13	31	65	6604	1199	0	1199	4207		2397	1	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	10	65	2122	384	0	384	1353		768	2	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	18	65	3906	703	0	703	2499		1407	3	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	20	65	4304	780	0	780	2744		1560	4	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	16	65	3474	632	0	632	2210		1265	5	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	14	65	2947	531	0	531	1885		1062	6	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	27	65	5810	1058	0	1058	3694		2115	7	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	36	65	7612	1380	0	1380	4851		2761	8	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	21	65	4407	800	0	800	2808		1600	11	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	27	65	5696	1036	0	1036	3625		2072	12	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	25	65	5388	977	0	977	3435		1953	13	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	30	65	6274	1135	0	1135	4004		2270	15	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	17	65	3594	655	0	655	2283		1311	16	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	19	65	4080	737	0	737	2606		1474	17	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	15	65	3210	581	0	581	2047		1163	18	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	20	65	4175	755	0	755	2664		1510	19	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	15	65	3147	569	0	569	2008		1139	20	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	20	65	4298	779	0	779	2740		1558	21	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	19	65	3983	718	0	718	2547		1437	22	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	30	65	6441	1167	0	1167	4107		2334	23	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	12	65	2495	456	0	456	1583		912	24	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	15	65	3229	585	0	585	2059		1171	25	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	14	65	3009	543	0	543	1923		1086	26	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	9	65	1907	343	0	343	1221		686	27	מגורים ד'
3		3	2	7	26	12	15	65	2603	477	0	477	1649		953	28	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	12	65	2475	452	0	452	1571		904	29	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	12	65	2564	469	0	469	1625		938	30	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	8	65	1787	320	0	320	1147		640	31	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	15	65	3251	589	0	589	2072		1179	32	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	15	65	3157	571	0	571	2014		1143	33	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	12	65	2577	472	0	472	1634		944	34	מגורים ד'
3		3	2	7	26	13	11	65	2288	416	0	416	1456		832	35	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ח" לדונם	מספר יה"ח" ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	2	7	26	13	15	65	3127	566	0	566	1996		1131	36	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	2949	531	0	531	1886		1063	37	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2613	479	0	479	1656		957	38	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	10	65	2214	402	0	402	1410		804	39	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	3068	554	0	554	1960		1109	40	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2618	480	0	480	1659		959	41	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	16	65	3432	624	0	624	2184		1249	42	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2611	478	0	478	1654		956	43	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3261	591	0	591	2078		1183	44	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	10	65	2126	385	0	385	1356		770	45	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	16	65	3305	600	0	600	2106		1200	46	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2401	438	0	438	1525		876	47	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	10	65	2139	387	0	387	1364		775	48	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	20	65	4210	762	0	762	2686		1524	49	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	8	65	1791	321	0	321	1150		641	50	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	6	65	1209	221	0	221	768		441	51	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3170	574	0	574	2022		1148	52	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3506	639	0	639	2229		1277	53	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	3039	549	0	549	1942		1097	54	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	18	65	3780	679	0	679	2421		1358	55	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	3068	554	0	554	1960		1109	56	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2379	434	0	434	1512		867	57	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	3029	547	0	547	1935		1093	58	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	16	65	3400	618	0	618	2164		1236	59	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2565	469	0	469	1626		939	60	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2288	416	0	416	1456		832	61	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2280	415	0	415	1451		829	62	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3565	650	0	650	2265		1300	63	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	2929	528	0	528	1874		1055	64	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	20	65	4228	765	0	765	2697		1531	65	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3264	592	0	592	2080		1184	66	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2737	491	0	491	1756		981	67	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2715	486	0	486	1742		973	68	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3536	644	0	644	2248		1289	69	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2825	507	0	507	1810		1015	70	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2872	517	0	517	1839		1033	71	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ח"ד לדונם	מספר יה"ח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	2	7	26	13	13	65	2813	505	0	505	1803		1010	72	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	3011	543	0	543	1925		1087	73	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2527	462	0	462	1603		924	74	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2565	470	0	470	1626		939	75	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	3015	544	0	544	1927		1088	76	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3170	574	0	574	2022		1148	77	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	6	65	1295	237	0	237	821		474	78	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2423	442	0	442	1539		884	79	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2710	485	0	485	1739		971	80	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2540	465	0	465	1611		929	81	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	19	65	4146	750	0	750	2647		1499	82	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2575	471	0	471	1632		943	83	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	18	65	3856	694	0	694	2468		1388	84	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	9	65	1922	346	0	346	1230		692	85	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	18	65	3837	690	0	690	2457		1380	86	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3677	671	0	671	2334		1343	87	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	4	65	842	150	0	150	542		300	88	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	5	65	1032	187	0	187	659		373	89	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	1	65	216	42	0	42	133		83	90	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	8	65	1742	311	0	311	1120		622	91	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	4	65	810	144	0	144	522		288	92	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	1	65	210	40	0	40	129		81	93	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	5	65	1034	187	0	187	660		374	94	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	10	65	2129	386	0	386	1358		771	95	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3274	594	0	594	2086		1188	96	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	7	65	1497	276	0	276	945		552	97	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3573	651	0	651	2270		1303	98	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	10	65	2173	394	0	394	1385		788	99	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	4	65	792	140	0	140	511		281	100	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3560	649	0	649	2262		1298	101	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2707	485	0	485	1738		970	102	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2250	409	0	409	1432		818	103	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	18	65	3753	674	0	674	2405		1348	104	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	4	65	854	152	0	152	549		305	105	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	11	65	2247	408	0	408	1431		817	106	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	20	65	4207	761	0	761	2684		1523	107	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	2	7	26	13	14	65	3073	555	0	555	1962		1110	108	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2525	462	0	462	1602		924	109	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	3	65	657	114	0	114	428		229	110	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	16	65	3306	600	0	600	2106		1200	111	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3233	586	0	586	2061		1172	112	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	13	65	2833	509	0	509	1815		1018	113	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	14	65	2960	534	0	534	1893		1067	114	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3560	649	0	649	2262		1298	115	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	12	65	2434	444	0	444	1546		889	116	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	23	65	4958	894	0	894	3170		1788	117	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3668	670	0	670	2329		1339	118	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	21	65	4429	804	0	804	2821		1608	119	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	20	65	4177	756	0	756	2666		1511	120	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	23	65	4938	890	0	890	3158		1780	121	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	27	65	5805	1057	0	1057	3691		2113	122	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	19	65	4133	747	0	747	2639		1494	123	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	31	65	6545	1187	0	1187	4171		2374	124	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3572	651	0	651	2270		1302	125	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	17	65	3612	659	0	659	2294		1318	126	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	9	65	1975	356	0	356	1263		712	127	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	15	65	3141	568	0	568	2005		1137	128	מגורים ד'
3	3	2	7	26	13	19	65	4068	735	0	735	2599		1469	129	מגורים ד'
3	3	1	2	10	1.6	3	65	1675	335	0	335	1005		1675	10	מגורים ב'
3	3	1	2	10	1.6	2	65	1378	276	0	276	827		1378	9A	מגורים ב'
3	3	1	2	10			65	2171	965	0	422	784		1206	450	מסחר ותעסוקה
3	3	1	4	16			65	10324	1347	0	1795	7182		4489	200	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	4	16			65	11636	1518	0	2024	8095		5059	201	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	4	16			65	23861	3112	0	4150	16599		10374	202	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	4	16			65	8876	1158	0	1544	6174		3859	203	מבנים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	מפלג	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
צידו- שמאלי	צידו- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
															ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



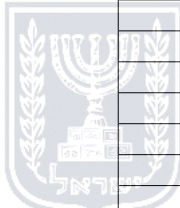
תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
3	3	1	מגורים ד'
3	3	2	מגורים ד'
3	3	3	מגורים ד'
3	3	4	מגורים ד'
3	3	5	מגורים ד'
3	3	6	מגורים ד'
3	3	7	מגורים ד'
3	3	8	מגורים ד'
3	3	11	מגורים ד'
3	3	12	מגורים ד'
3	3	13	מגורים ד'
3	3	15	מגורים ד'
3	3	16	מגורים ד'
3	3	17	מגורים ד'
3	3	18	מגורים ד'
3	3	19	מגורים ד'
3	3	20	מגורים ד'
3	3	21	מגורים ד'
3	3	22	מגורים ד'
3	3	23	מגורים ד'
3	3	24	מגורים ד'
3	3	25	מגורים ד'
3	3	26	מגורים ד'
3	3	27	מגורים ד'
3	3	28	מגורים ד'
3	3	29	מגורים ד'
3	3	30	מגורים ד'
3	3	31	מגורים ד'
3	3	32	מגורים ד'
3	3	33	מגורים ד'
3	3	34	מגורים ד'
3	3	35	מגורים ד'
3	3	36	מגורים ד'
3	3	37	מגורים ד'
3	3	38	מגורים ד'
3	3	39	מגורים ד'
3	3	40	מגורים ד'

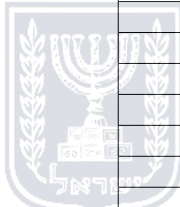


תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
3	3	41	מגורים ד'
3	3	42	מגורים ד'
3	3	43	מגורים ד'
3	3	44	מגורים ד'
3	3	45	מגורים ד'
3	3	46	מגורים ד'
3	3	47	מגורים ד'
3	3	48	מגורים ד'
3	3	49	מגורים ד'
3	3	50	מגורים ד'
3	3	51	מגורים ד'
3	3	52	מגורים ד'
3	3	53	מגורים ד'
3	3	54	מגורים ד'
3	3	55	מגורים ד'
3	3	56	מגורים ד'
3	3	57	מגורים ד'
3	3	58	מגורים ד'
3	3	59	מגורים ד'
3	3	60	מגורים ד'
3	3	61	מגורים ד'
3	3	62	מגורים ד'
3	3	63	מגורים ד'
3	3	64	מגורים ד'
3	3	65	מגורים ד'
3	3	66	מגורים ד'
3	3	67	מגורים ד'
3	3	68	מגורים ד'
3	3	69	מגורים ד'
3	3	70	מגורים ד'
3	3	71	מגורים ד'
3	3	72	מגורים ד'
3	3	73	מגורים ד'
3	3	74	מגורים ד'
3	3	75	מגורים ד'
3	3	76	מגורים ד'
3	3	77	מגורים ד'
3	3	78	מגורים ד'
3	3	79	מגורים ד'
3	3	80	מגורים ד'
3	3	81	מגורים ד'
3	3	82	מגורים ד'

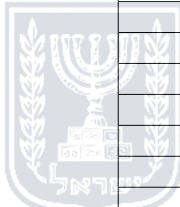


תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
3	3	83	מגורים ד'
3	3	84	מגורים ד'
3	3	85	מגורים ד'
3	3	86	מגורים ד'
3	3	87	מגורים ד'
3	3	88	מגורים ד'
3	3	89	מגורים ד'
3	3	90	מגורים ד'
3	3	91	מגורים ד'
3	3	92	מגורים ד'
3	3	93	מגורים ד'
3	3	94	מגורים ד'
3	3	95	מגורים ד'
3	3	96	מגורים ד'
3	3	97	מגורים ד'
3	3	98	מגורים ד'
3	3	99	מגורים ד'
3	3	100	מגורים ד'
3	3	101	מגורים ד'
3	3	102	מגורים ד'
3	3	103	מגורים ד'
3	3	104	מגורים ד'
3	3	105	מגורים ד'
3	3	106	מגורים ד'
3	3	107	מגורים ד'
3	3	108	מגורים ד'
3	3	109	מגורים ד'
3	3	110	מגורים ד'
3	3	111	מגורים ד'
3	3	112	מגורים ד'
3	3	113	מגורים ד'
3	3	114	מגורים ד'
3	3	115	מגורים ד'
3	3	116	מגורים ד'
3	3	117	מגורים ד'
0	3	118	מגורים ד'
3	3	119	מגורים ד'
3	3	120	מגורים ד'
3	3	121	מגורים ד'
3	3	122	מגורים ד'
3	3	123	מגורים ד'
3	3	124	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
3	3	125	מגורים ד'
3	3	126	מגורים ד'
3	3	127	מגורים ד'
3	3	128	מגורים ד'
3	3	129	מגורים ד'
3	3	10	מגורים ב'
3	3	9A	מגורים ב'
3	3	450	מסחר ותעסוקה
3	3	200	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	201	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	202	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	203	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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) 20% מהדירות בתכנית, יהיו דירות קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר.
- (2) יותרו מרפסת בשטח 14 מ"ר ליח"ד, שאותם לא יהיה ניתן להמיר לשימוש אחר.
- (3) שטחי הבניה המיועדים לשימוש בעלי מקצועות חופשיים לא יעלו על 75 מ"ר לדירה שיחשבו מתוך סך שיטחי הבניה העיקריים.

(4) שטחי השרות בתת הקרקע, בבניה חדשה באזור מגורים ד', ינוצלו עבור חניות, ועבור מחסנים ששטחם לא יעלה על 6 מ"ר.

(5) ביעוד מגורים ב'-זכויות הבניה הן פרוט לזכויות הקיימות בתב"ע לה/29/1.

(6) קווי בניה ותכנית בטבלה לעיל, מתייחסים לבניה חדשה, המאוחרת מתאריך 14.12.2020.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58


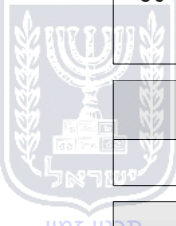



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תשתיות</p>
<p>מתקנים הנדסיים יהיו ככל הניתן בתת הקרקע, וכל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות. חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית. כל העבודות בקרבת קו מקורות תהיה בתיאום עם מקורות. בתחום של 3 מטר מכל צד של קו מקורות אסורה כל בנייה ו/או פיתוח ו/או הנחת תשתיות ונטיעת עצים מעמיקי שורש.</p>	
<p>6.2</p>	<p>תנועה</p>
<p>6.2.1 תחבורה ציבורית יש לתת העדפה לתחבורה ציבורית לרבות הזנה לתחנות הקו החום עם הקמתו. רוחב המדרכות יהיה לכל הפחות 2 מ'. את שבילי האופניים המתוכננים יש לקשר אל תחנת הרכבת המתוכננת 'רמלה דרום' ובנוסף לחבר את השבילים לרשת השבילים המתוכננת במרחב העירוני העוטף את השכונה על מנת לאפשר קישוריות ונגישות טובה. ככלל, ישנה עדיפות לשבילי אופניים חד-סטריים בכל צד של הרחוב על מנת לספק פתרונות בטיחותיים בצמתים.</p>	
<p>6.3</p>	<p>ביוב</p>
<p>התכנית תלווה בנספח ביוב המפרט את הדרך לאיסוף וסילוק שפכי השכונה. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה. 1.המרחק בין גבולות מגרש המגורים או מבנה הציבור לתחנת שאיבה לא יקטן מ-50 מטר. 2.בהצטלבויות בין מערכת מים וביוב, הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות. 3.חיבור ביוב ליחידה הנמצאת בתת הקרקע או בגובה הקטן מ 40 ס"מ מהשוחה הציבורית יהיה בשאיבה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
<p>ניקוז 1. תנאי היתר בנייה חדש, למבנה שיוקם לאחר תאריך 14.12.2020, הוא הגשת נספח פתרון ניקוז למתחם בשלמותו. יחד עם זאת, ככל שיהיה פתרון ניקוז לרחוב בתחום התכנית, המאושר ע"י רשות הניקוז, ניתן יהיה לתת בתחומו היתר לבניית יח"ד דיור חדשה, היתר שיותנה באישור רשות הניקוז. 2. תכנון הניקוז ועודפי נגר להשהייה וויסות יהיו בהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר. 3.התקנת קידוחי החדרה לנגר עילי תתאפשר באישור רשות המים. 4.הקמת מערכת ניקוז תת קרקעית למתחם תהיה תנאי להיתרי בניה חדשים. 5. בידי מהנדס הרשות לקבוע את השלבויות לחיבור מערך הניקוז לאזור ההשהייה וויסות הנגר במחלף כביש 200 6. במגרשים 4,5,6,7,8,34,42,62,63,70 שינוי מפלס הכניסה במגרשים אלה יחול רק על מבנים חדשים, בניינים שנבנו לפני 14.12.2020 יוכלו להישאר במפלס הכניסה הקיים, בכפוף להגשת נספח ניקוז ואישורו ע"י רשות הניקוז.</p>	



ניקוז	6.4
<p>7. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימור וריסון מי הנגר העודפים, כולל איסוף, השהייה וחלחול מי נגר עילי במגרשים, והפניית עודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בניית סכרים, טרסות, איגומים תת קרקעיים ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.</p> <p>8. בתחומי המגרשים יוותרו 15% שטחים פנויים מבינוי לצורך השהייה וחלחול מי נגר. במגרשים שיעור השטחים החדירים קטן מ-15% יוצגו פתרונות החדרה והשהייה חלופיים.</p> <p>9. 5. במגרשים המיועדים לבנייה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים פתוחים, כבישים ומעברים ציבוריים.</p> <p>10. לא יותר חיבור מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>11. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יש להקצות אזור לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, מכלים תת קרקעיים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>12. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש.</p> <p>13. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.</p> <p>14. במגרשים המיועדים לבניה תתוכנן מערכת השהיית נגר בנפח השווה ל 20 מ"ק/ דונם</p>	

חשמל	6.5
<p>1. כללי</p> <p>1.1. כל מערכות החשמל התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2. תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי תקשורת, טל"כ, חשמל ומונים אל תוך תחומי מונה הדפסה 58 תכנון זמין</p> <p>המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול המגרש וע"פ המפורט בתכניות פיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכות חשמל</p> <p>2.1. כל מערכות החשמל בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2.2. מערכות החשמל ותחנות ההשנאה עבור מבני המגורים, יהיו בתוך מבנים ייעודיים, תת קרקעיים.</p> <p>2.3. בשטחים המיועדים למבני ציבור ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי או כמבנה עצמאי ע"פ תכנית בינוי, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>תחנת טרנספורמציה פנימית, בתאום עם חברת החשמל, טרם תחילת התכנון.</p> <p>2.4. כל חדרי השנאים יחוייבו בהגשת דו"ח קרינה וימוגנו מזליגת קרינה.</p> <p>2.5. יש למקם את תחנת ההשנאה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובאישור המשרד להגנת הסביבה, ומתוך גישה כי עדיף להרחיק את מקור הקרינה מאשר למגנו.</p> <p>2.6. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. ינתנו אישורים לבניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, שימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין חלק המבנה הבולט ביותר.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 33 מ', בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p>	

	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ', בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p> <p>2.7. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מתח גבוה, ו/או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2.8. פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חברת החשמל, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות, במיקום ובאופן עיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2.9. לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום השצ"פים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה תת קרקעיים ללא צורך בשביל.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>4. טלויזיה בכבלים</p> <p>4.1. כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית.</p> <p>4.2. יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות מפוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים לפי בכמות לפי תכנון.</p> <p>4.3. לא תותר התקנת אנטנות ל-TV בבתי המגורים למעט אנטנות דמוי צלחת בקוטר של עד 80 ס"מ, ובהעמדה שתהיה מקובלת על מהנדס הוועדה.</p>	
	מקלטים	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. פתרון המיגון יאושר על ידי פקע"ר.</p>	
	עיצוב אדריכלי	6.7
	<p>יותר לבנות אלמנטי הצללה מעל פתחי המבנים בתכנית.</p>	
	פסולת בניין	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת הבניה ועפר, הנוצרים במהלך ההריסה והבנייה, כמו גם הפסולת הקיימת היום בשטח התכנית, לאתר מוכרז, או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תנאי להיתר בניה הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר הצגת דרכי הובלה לשינוע וקביעת אתר סילוק מועדף, הכל בהתאם למסמכי ההנחיות של מנהל התכנון מיום 25.7.07 ומיום 29.6.08 או מסמך שיחליף אותם.</p>	
	עתיקות	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. תנאי להוצאת היתרי בניה במקומות בהם קיימים מתחמי מגורים שקו החלקה חוצה את הבינוי תוגש -תכנית חלוקה מוסכמת ע"י בעלי הקרקע השכנים, ו/או ע"י הוועדה המקומית, כולל פתרונות גישה למבנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הוא הסדרת גישה לכל המבנים במגרש.</p> <p>3. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך הגידול ביחידות הדיור לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

4. טרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי עיצוב ופיתוח שתכלול בין היתר הוכחת האפשרויות למיצוי עתידי של יח"ד וזכויות הבנייה המותרות במגרש, וכן מפלסים, חזיתות, פתחים וחומרי גמר. תכנית הבינוי תכלול העמדת מיבנים נגישות, גובה ועיצוב גדרות, טיפול בנגר בהתאם לניספח הניקוז, פתרון אשפה חניה וחיבור לתשתיות.
5. תנאי לכל היתר, בשטחים המצוינים בנספח איכות הסביבה כחשודים בזיהום, הינו ביצוע דיגומי קרקע ע"פ תכנית דיגום שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, ופינוי הקרקע המזוהמת במידה ותימצא. עומק הדיגום יחושב מתחתית ערמות הפסולת בעומק הקרקע הטבעית.
- תנאי להיתרי בניה היא פינוי מוקדי ערימות פסולת בניין, ביתית ומעורבת באזור צפוני, מרכזי-מזרחי והדרומי של האתר הנסקר (גוש 7190 מגרשים: 65, 46-49, 18-23, 55, 65, 69, 85 ו-89).
- תנאי לקבלת היתר בנייה עבור מגרשים פרטיים אשר מחזיקים במכלי דלק בשטחם, יידרש אישור המשרד "בדבר היעדר דרישות נוספות לשיקום קרקע." מבקש ההיתר יידרש לביצוע של סקר קרקע וסקר גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד. לשם כך, יידרש מבקש ההיתר בהגשת תכנית דיגום לאישור המשרד באמצעות חברה המתמחה בתחום קרקעות מזוהמות
6. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים (לא הבנייה הקיימת עד לתאריך 14.12.2020) הקמת תחנת שפכים חדשה במקום התחנה הקיימת שבמגרש 240.
7. תנאי להיתר בניה בתחומי מגרשים הסמוכים לשנאים קיימים הינו בדיקת מפלסי קרינה חזויים בתחומי המבנים והתקנת מיגונים בתחומי המבנים במידה ותימצא חריגה ממפלסי הקרינה המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח יתואם ויאושר עם המשרד להגנת הסביבה.
8. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום 50 מטר של תחנת השאיבה הקיימת, קודם פינוייה, הוא תיאום עם משרד הבריאות.
9. במקום בו קיימים או יתוכננו מיכלי סולר ביתיים, תידרש בהיתר הוספת מאצרה.



6.11

תנאים למתן היתרי בניה

10. תנאי להיתר בנייה, השלמת הקמת תחנת השאיבה המשנית לביוב בשכונה המערבית וחיבור שכונת ג'ואריש אל התחנה.
11. תנאי להיתר בנייה, השלמת שדרוג החירום של תחנת השאיבה הראשית לביוב של העיר לוד תחנת "רמלוד".
12. תנאי להיתר בנייה, שדרוג מערכת הספקת המים בשכונה עפ"י הנחיות נספח המים והנחיות משרד הבריאות.
13. תנאי להיתר בניה בדירות, הנמצאות במגרשים המפורטים, בהם הרעש מהכבישים צפוי להיות מעל התקן הנדרש, - ידרש למיגון אקוסטי :
 במגרשים 108, 112, 114, 116, 118 - עבור קומות 6-7.
 במגרשים 120, 121, 123, 126, 127, 111 - עבור קומות 5-7.
 במגרשים 113, 122, 128 - עבור קומות 4-7.
 במגרשים 115, 117, 119, 124, 125 - עבור קומות 3-7.
 במגרש 129 - עבור קומות 2-7.
 במגרש 107 - עבור קומה 7.
 רמת המיגון הנדרשת מצויינת בסקר האקוסטי לכל מגרש ומגרש.
 לעת הגשת היתר בניה תערך בדיקה אקוסטית מפורטת למניעת מטרדי רעש מכביש 431, מגרשים על פי המצוין בדוח האקוסטי, לרבות תכנון המיגון הדירתי כמפורט בדוח האקוסטי



	<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>וערך הבידוד האקוסטי הנדרש.</p> <p>ככל שתהיה תוספת קומות מכח תקנות שונות, ביחס למספר הקומות שנבחן בקולטים הסמוכים לכביש 431 בדו"ח האקוסטי, תנאי למתן היתר הינו אישור מסמך אקוסטי למניעת מטרדי רעש מכביש 431 ככל שידרש בקומות אלה, ע"י היח' הסביבתית.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים שבתחום מגבלות משהב"ט הנו תיאום עם משרד הביטחון</p> <p>15. תנאי להיתר בניה, ומימוש זכויות, במגרשים 88,105 ו-100,110, 94,89 או כל מגרש שאינו מאפשר בניה בתחומו, הוא איחודם עם מגרש אחר בתאום עם רמ"י על מנת לאפשר את מיצוי הזכויות הקבועות בהם. לא ניתן יהיה לממש הזכויות ללא איחודם.</p> <p>16. במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה למגרשים 81,83,85 הוא הסדרת זיקת הנאה דרך המגרשים הגובלים. מיקום שונה של זיקת ההנאה מהמסומן בתשריט לא יהווה שינוי לתב"ע ויעשה בהסכמת בעל הקרקע ובעלי הזכויות בקרקע, ככל שיהיו.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה ליח"ד ה-801 המאושרת בשכונה חיבור תחבורתי נוסף לשכונה.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה, למבנה שיוקם לאחר תאריך 14.12.2020 הוא הגשת נספח ניהול מי נגר ואמצעים לניהול מי נגר ובכפוף לאמור בסעיף 6.4.</p> <p>20. תנאי להיתר בנייה: מילוי הוראות המפורטות בסקר הסייסמי.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מסומנת זיקת ההנאה, הוא תכנון גישה מוטורית ורגלית</p>
	<p>6.12 בטחון ובטיחות סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתשריט ובניספח מגבלות מסומנים קווי מגבלות משהב"ט החלים על התוכנית קו מגבלות ב' וקו מגבלות ג'.</p> <p>2. בין קו מגבלות ב' לקו מגבלות ג' תותר בניה בגובה של עד 116 מ' מעל פני הים. לא ינתנו הקלות בגובה מעבר לגובה זה.</p> <p>3. מקו מגבלות ג' לכיוון המתקן הביטחוני חל איסור בנייה, למעט במגרשים בהם חלה תכנית קודמת, תב"ע לה/29/1.</p> <p>במגרשים אלה, לא תותר בנייה נוספת מעבר לקיים ומעבר לזכויות בתוכנית שבתוקף (לפי המעט שביניהם), גם לא בהקלה.</p>
	<p>6.13 איכות הסביבה</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנה תעסוקה ומסחר בתחום התכנית הינו הגשת דו"ח סביבתי להיתר בניה לאישור היח"ס. הדו"ח יציג את האמצעים למניעת כל מפגעי רעש ממתקנים ופעילות הצפויים במבנה (כגון: מפעילות פריקה וטעינה, מתקני מיזוג אוויר וכד'), מניעת זיהום אוויר וריחות (ממטבחים, אצירת פסולת וכד'), קרינה, תברואה וכל שיידרש על ידי היחידה הסביבתית רעש</p> <p>א. בכל בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש כגון ממערכות מכניות (מערכות מיזוג, אוורור חניונים וכד') עפ"י המוגדר בחוק יותקנו אמצעי הפחתה בכפוף להגשת דו"ח אקוסטי.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בכל המגרשים הסמוכים לרצועת כביש 200 הינו בדיקת נחיצות קיר אקוסטי למניעת רעש מכבישים.</p>

ג. ככל ויימצא כי יש צורך במיגון דירתי למקצת המגרשים ו/או לכולם, וזאת בנוסף למיסוך האקוסטי מכבישים, הקמת המיגון הדירתי בפועל תהווה תנאי להיתר בניה של המבנים הרלוונטים.

ד. בהיתר בניה לתחנת השאיבה או הרחבתה תדרש חוות דעת אקוסטית מאושרת ע"י היחידה לאיכות הסביבה רמלה
ה. פרטי המיגון האקוסטי הדירתי למבני מגורים/ציבור/מסחר, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכו' ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.

תברואה

א. תנאי להיתר בניה בכל תחום התכנית הינו הצגת פתרון להעמדת מיכלי אשפה בתחום המגרש.

ב. דרכי מיון ואצירת אשפה יהיו בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית האזורית ואגף שפייע ברשות. יפורט אופן הטיפול והפינוי של כל אחד מהסוגים ויפורטו כל המתקנים המיועדים לכך מיכלים מוטמנים, דחסנים וכדומה) ויוצגו כל האמצעים למניעת מפגעים תברואתיים, סניטארים וחזותיים.

מניעת מפגעי בניה והריסה

הנחיות כלליות

א. פעילות הבניה באתר הבנייה תותר בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד. בימי חג ומנוחה אין לבצע עבודות באתר הבניה.

ב. בכל מקרה בו תותר עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם להוראות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ג. יש למנוע ו/או לחסל היקוות של מים ו/או שפכים בשטח האתר לכל אורך שלב הבניה.

ד. יישמר ניקיונו ושלמותו של השטח הגובל באתר הבניה

ה. כל תחום המגרש אשר מתבצעות בו פעולות בניה יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 3 מ' ו. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו על ידי הקבלן המבצע כל הצעדים והטיפולים למניעת מטרדים ופגיעה בסביבה, מפגעי אבק ומפגעי רעש, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה.

מניעת מטרדי רעש

א. כל הציוד המכאני שיפעל באתר הבניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.

ב. קבלת היתר בניה מותנית בהתחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).

ג. הציוד המכאני המיועד לעבודות ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה מגורים ומבני ציבור. במידת הצורך יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה.

מניעת מפגעי אבק

א. משאיות שיוצאות מהאתר ונושאות פסולת בנין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות ובמידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאיות.

ב. יותקנו שרולי העברת פסולת החל מהקומה השנייה לבניין דרכם תשונע פסולת מהמבנה אל נקודת האצירה

ג. במידה וקיים חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות העפר, יינקטו צעדים למניעתו כדוגמת



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>הרטבת פני השטח במים, כיסוי משאיות והגבלת מהירות נסיעה ע"פ דרישת הפיקוח. מניעת זיהום מים וקרקע</p> <p>א. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך הבנייה. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תנוקזו.</p> <p>ב. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:</p> <p>-נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.</p> <p>-המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק</p> <p>-בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.</p> <p>-המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.</p> <p>-במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.</p> <p>טיפול בפסולת הבניין</p> <p>א. יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה, בריחוק מכל מגרשי מגורים ומבני ציבור</p> <p>ב. פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור תופרד ותופנה לאתר לטיפול בפסולת בניה. כני"ל באשר לחומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.</p> <p>ג. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיון עסק.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.14</p>
<p>כללי: חניה בתחומי המגרשים, לפי תקן התקף בעת הוצאת ההיתר. חניה למגורים:</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. פתרון החניה יקבע במסגרת תכנית בינוי למגרש, תכנית הבינוי תוגש כתנאי להיתר בניה ראשון בכל מגרש ותראה את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה לרבות פתרונות חניה בין מעל ובין מתחת לקרקע.</p> <p>2. בבנייה חדשה, מעל 6 קומות החנייה למגורים תהיה בתת הקרקע.</p> <p>3. תותר כניסה משותפת לחניה עבור 2 מגרשים גובלים בהסכמת הצדדים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.15</p>
<p>עיצוב מעטפת המבנים יהיה מחומרים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה הגגות יהיו שטוחים או גגות משופעים מחומרים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה. מערכות המבנה כגון צלחות לוויין, מתקני מיזוג, קולטי שמש, פנלים סולאריים, מתלי כביסה וכיוצא באלה, ישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. (ראה גם סעיף גובה המבנה).</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי " עצים לשימור ", ייעודי "עצים להעתקה", תכנון זמין מונה הדפסה 58</p> <p>ייעודי " עצים לכריתה"</p> <p>1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם.</p>	

6.17	שמירה על עצים בוגרים
	<p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>

6.18	הפקעות ו/או רישום
	<p>זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה"</p>

6.19	סטיה ניכרת
	<p>תנאי להיתר בנייה חדש, למבנה שיוקם לאחר תאריך 14.12.2020, הוא הגשת נספח פתרון ניקוז למתחם בשלמותו, ככל שיהיה פתרון ניקוז לרחוב בתחום תכנית המאושר ע"י רשות הניקוז, ניתן יהיה לתת בתחומו היתר לבניית יח"ד דיור חדשה. היתר לבניית יח"ד חדשה ברחוב יותרנה אף הוא באישור רשות הניקוז. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

20 שנה

