

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0660670

קרית מדא רמלה

מרכז

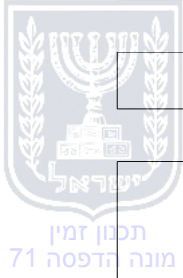
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

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

בצמוד למבנה בנק הדם שמוקם בימים אלה ע"י מגן דוד אדום בישראל יוקם מבנה קריית מד"א שיפעל כמטה מרכזי ארצי ויכלול את כל הפעילות הקיימת היום ע"י מדא בישראל. השטח שהוקצה ע"י רשות מקרקעי ישראל לפרויקט זה נמצא בעיר רמלה בין מסילת הרכבת ורחוב שדרות הרצל בייעוד מרכז תחבורה ומלאכה על פי תבעות לה/1000 ולה/240.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קרית מדא רמלה מספר התכנית

415-0660670

17.504 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	188727
קואורדינאטה Y	648069

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התוכנית בחלק הדרום מזרחי של שדי הרצל.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	שד הרצל		

שכונה מיתחם השופטים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4375	מוסדר	חלק		7, 60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
240 / לה	2012 - 2013, 2025, 2031

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו נמצאת בשטח איזור סיכון ציפורים ב' בתכנית תמא/ 4 / 2. יעודי התוכנית הינם בכפוף למותר והוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004		5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 / 9. הוראות תכנית תתל/ 3 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 3 / 9
13/09/1973		1943	תכנית זו משנה יעוד מרכז חתבורה ליעוד תעשייה ומוסיפה וקובעת זכויות בניה. כל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	החלפה	לה/ 1000
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו מחליפה הוראות בנוגע לתעשייה ומלאכה בתכנית לה/ 43/1000. כל יתר הוראות תכנית לה/ 43/1000 ממשיכות לחול.	החלפה	לה/ 1000 / 43

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/05/1997	3355	4518	תכנית זו מחליפה הוראות בנוגע למרכז תחבורה בתכנית לה/ 240 /1 /א. כל יתר ההוראות בתכנית לה/ 240 /1 /א ממשיכות לחול.	החלפה	לה/ 240 /1 /א
05/05/1972		1820	תכנית זו משנה יעודים מלאכה ומרכז חתבורה ליעוד תעשייה וקובעת זכויות בניה. כל יתר הוראות תכנית לה/ 240 ממשיכות לחול.	החלפה	לה/ 240



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איכות הסביבה	10: 48 07/07/2019	אלדד שרוני	07/07/2019	39		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים-חוברת	10: 31 07/07/2019	אינג'י מודר שיד יוסף	07/07/2019	5		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר- חוברת	10: 32 07/07/2019	אינג'י מודר שיד יוסף	07/07/2019	9		מנחה	ניקוז
לא	נספח סקר רעידות אדמה	13: 50 28/07/2019	טומי קרגולה	28/07/2019	11		מחייב	סקר סיכונים
לא	נספח עצים בוגרים-חוברת	13: 09 10/06/2019	ניר מעוז	10/06/2019	17		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	13: 55 17/07/2019	אינג'י מודר שיד יוסף	17/07/2019		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	08: 56 25/07/2019	לאה לאיתה לוטן	25/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	13: 56 17/07/2019	אינג'י מודר שיד יוסף	17/07/2019		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	13: 54 17/07/2019	אינג'י מודר שיד יוסף	17/07/2019		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	13: 07 10/06/2019	ניר מעוז	10/06/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	08: 55 25/07/2019	גי'אבר סאגיי	25/07/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	15: 12 16/07/2019	לאה לאיתה לוטן	16/07/2019		1: 1250	מחייב	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			אגודת מגן דוד אדום בישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-6300206	03-6306046	orenb@mda.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יגאל אלון 60 תל אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודת מגן דוד אדום בישראל	תל אביב- יפו	(1)	60	03-6300206	03-6306046	orenb@mda.org.il

(1) כתובת: יגאל אלון 60 תל אביב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	דגן מושלי	36199		חיפה	(1)		04-8311191	04-8311198	dagan@mochly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	לאה לאיתה לוטן	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5614891	03-6488794	leita@mochly-eldar.com
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497		בני ברק	(2)		03-9417011	03-9417013	yasminliberman@gmail.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	אינג' מודר שיד יוסף	112257	מ.ס.ה. מהנדסים יועצים	טייבה	(3)		054-6909008	057-7972436	mod12@zaha v.net.il
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז		ניר מעוז- אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(4)	10	072-2488436	03-5444783	maozni@ma il.com
	יועץ תחבורה	ג'אבר סאגי	113130	ג.הנדסה שירותי תנועה, תחבורה בעמ	טייבה	(5)	24	09-7991018	09-7992275	office@g- handasa.com
	מהנדס	טומי קרגולה	112188	דוד מהנדסים בע"מ	גבעת שמואל	(6)	7	073-2709700	073-2709777	office@david eng.com.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(7)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: הנביאים 18 חיפה.

(2) כתובת: רחוב הלח"י 27 בני ברק.

(3) כתובת: טייבה המשולש, ת.ד. 19.

(4) כתובת: רח' הבוטנים 10, פרדס חנה-כרכור.

(5) כתובת: טייבה 40400, רח' מחמוד דרוויש 24.

(6) כתובת: רח' גוש עציון 7, גבעת שמואל.

(7) כתובת: רח האומנות 9, פארק פוליג נתניה.



מנהל הדפסה 71



מנהל הדפסה 71

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מטה ארצי למד"א ברמלה בסמוך למבנה בנק הדם .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח ממרכז תחבורה ומלאכה לייעוד משרדים, שינוי ייעוד משביל הולכי רגל לשטח פרטי פתוח וביטול דרך.

2. קביעת זכויות בניה

3. מתן הנחיות בינוי ופיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
שטח פרטי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	1
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
מבנה להריסה	תעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה/מסחר	10,093,700	57.67
דרך מאושרת	2,226,000	12.72
מרכז תחבורה	3,275,300	18.71
שביל הולכי רגל/תעלה פתוחה	1,909,000	10.91
סה"כ	17,504,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	1,908.13	10.90
תעסוקה	15,596.24	89.10
סה"כ	17,504.37	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח התוכנית מיועד להקמת מטה ארצי של מד"א ויכלול את השימושים הבאים: 1 משרדים 2 אכסניה לחניכי הקורסים המקצועיים לפראמדיקים בהיקף של 70 יחידות לינה 3 שירותים נלווים כגון בריכת רחצה וחדר כושר 4 בית ספר להכשרת פאראמדיקים 5 תחנת מגן דוד רמלה 6 מוקד ארצי ממוגן 7 חניון תת קרקעי כולל חיבור לחניון בנק הדם הסמוך 8 גשר להולכי רגל שיחבר בין המבנה המרכזי לבנק הדם הסמוך.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> מיקום יחידות המגורים וכיתות הלימוד יהיו בהתאם לעמידה בממצאי הדוח האקוסטי ודוח הקרינה.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מבנה קריית מד"א יחובר למבנה בנק הדם הסמוך ע"י גשר עילי להולכי רגל וע"י חיבור תת קרקעי של מבני החניה תתאפשר הנגשה של המתחם להולכי רגל מאזור קרית הממשלה .
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח פתוח מגוון כולל מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> בשטח המסומן בזיקת הנאה יותר מעבר להולכי רגל ברוחב של 6 מ'.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
										שרות							עיקרי
(2)	(3)	(2)	(2)	3	8	(1) 40	30	67540	37300	4700	8500	17040	15590	1	משרדים	תעסוקה	
(2)	(3)	(2)	(2)	3	8	(1) 40	30	3960				(4) 3960	15590		מגורים	תעסוקה	

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:

בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 4 מ' למיתקנים טכניים בגג.

(2) לפי תשריט מוצע.

(3) לפי מיגבלות בניה של תת"ל 9/3 40 מ' מקו הרכבת. ולפי תשריט מוצע.

(4) 70 יחידות לינה עבור לומדי הקורסים לפאראמדיקים שייבנו כחלק אינטגרלי מהמבנה המתוכנן.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך.
<b>6.2</b>	<b>קווי בנין</b>	לא יבנו מבנים או חלקי מבנים במרחק הקטן מ-40 מ' מגבול רצועת מסילת הרכבת, על פי תנ"ל 9/3.
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
<b>6.4</b>	<b>דרכים וחניות</b>	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. הגישה אל המתחם תהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה.
<b>6.5</b>	<b>איכות הסביבה</b>	א. ריכוז הכלור החופשי לא יעבור ריכוז של 0.5 מ"ג/ל במוצא השפכים למערכת העירונית. ב. עמידה באיכות השפכים הנדרשת ע"פ החוק, וביצוע דיגומי שפכים לפי הנדרש בכללי תאגיד המים והביוב ג. העברת אישור פינוי פסולות מסוכנות לרמת חובב או למתקני טיפול מאושרים לידי היחידה לאיכות הסביבה.
<b>6.6</b>	<b>איכות הסביבה</b>	א. רעש - השימושים בשטח התוכנית יידרשו לנקוט באמצעים למניעת רעש באופן שכלל מקורות הרעש, יעמדו בדרישות תקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, ב. שפכים - בתחומי התוכנית תישמר הפרדה מלאה בין המערכות השונות (מים, שפכים וניקוז מי נגר). כל זרם יטופל בנפרד ויסולק למקום פינוי מאושר. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול ובהתאם לדרישות התקנות וחוקי העזר של העיריה ו/או תאגיד המים. ג. איכות אוויר - לא יותרו בכל שטח התכנית פעילויות בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיתרו לשימוש הם גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולרית. פעילויות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר יידרשו בהקמת מערכות לשאיבה וסינון מזהמים מהאוויר. ד. פסולת - הפסולת תמוין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהייה במתקנים סגורים ומקורים עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה. אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות. ה. אקוסטיקה

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>לעת הוצאת היתר בניה יוכן דוח אקוסטי מפורט בהתאם להנחיות ולקרטריונים למיגון אקוסטי של המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מפלסי רעש מרכבות ומערכות מכניות, בחדרי הלינה וחדרי הלימוד לא יעלו מעל 40 דציבל עם חלון סגור.</p> <p>ו. קרינה</p> <p>לעת הוצאת היתר תערך בחינת השפעת קרינה בהתאם להנחיות ולקרטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במבנים המשמשים לשהייה ממושכת לא תותר חריגה מ- 4 מיליגאוס בממוצע יממתי.</p> <p>ז. חומ"ס</p> <p>הנחיות הטיפול בחומ"ס שצפויים להיות בשטח התוכנית מהחומרים לטיפול בבריכה יטופלו על פי ההנחיות שבנספח הסביבתי.</p>	
<p align="center"><b>ניקוז</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. יותרו בתחום העורק פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד ובכלל זה עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת לעורק, הנחת קוי תשתית, דרכים, מסילות, ותוואי הולכי רגל.</p> <p>כל הפעולות והשימושים המותרים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק.</p> <p>2. יותרו בתחום רצועת המגן הפעולות שלעיל וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק.</p> <p>3. תותר הקמת מיתקנים ומבנים בתחום רצועת המגן וההשפעה של עורק ובפשטי הצפה אם לדעת מוסד התכנון אין חשש שיגרמו לזיהום המים.</p> <p>4. תינתן עדיפות ככל שניתן למעבר חופשי ורציף לאורך צירי העורק או ברצועת המגן שלו או ברצועת ההשפעה שלו להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

ניהול מי נגר	6.9
<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילו בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה מונה הדפסה 71 תכנון זמין</p> <p>והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומי.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח בהתאם למפרט אגרונום.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית יהיה אישור רשות תעופה אזרחית</p> <p>2.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חו"ד אקוסטית סביבתית מפורטת שתכלול: התייחסות למרתפי חניה (מפוחים), חדר משאבות, גנראטורים, דחסן אשפה, מתקן גריסת קרטונים,</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

<b>6.11</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>מערכות קרור, מערכות מיזוג אויר מרכזיות או מקבץ של מעבים במקום אחד וכד'.</p> <p>ב. דו"ח אקוסטי מפורט בהתייחס לשימושים רגישים כגון חדרי לינה ולימוד.</p> <p>ג. הדו"ח האקוסטי יוגש לאישור היחידה לאיכה"ס בעיריית רמלה</p> <p>3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית רמלה לדוח להערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים כולל הדמיות, בדגש על אזורים המיועדים לשהייה ממושכת.</p> <p>4. יישום הנחיות שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בשטח התוכנית יהיה תאום מעבר תשתיות ניקוז, ביוב, ואספקת המים עם מהנדס העיר</p>

<b>6.12</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>במגרש לתעסוקה בתחום זיקת הנאה עוברים תוואי מובל ניקוז קיים ותוואי ניקוז מתוכנן. תותר כניסה לכלי רכב של תאגיד המים, או הרשות העירונית, לצורך עבודת פיתוח, טיפול בתשתיות, ותחזוקה לרבות בתוואי מובל הניקוז הקיים ומובל הניקוז המתוכנן המסומנים תחת סימון של זיקת הנאה בתשריט- בכל זמן שידרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית למעט מתקנים סלולריים תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים, יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ג. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

<b>6.14</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י החוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה
--------------------------