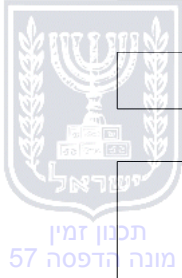


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0668178

אזור תעסוקה מזרחי



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/09/2021

לאשר את התוכנית

31/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חידוש ושדרוג פני אזור התעשייה הקיים על ידי תוספת שמושים וזכויות בניה, יצירת שדרה ירוקה, שיפור מערך התנועה ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעסוקה מזרחי מספר התכנית 415-0668178

1.2 שטח התכנית 264.348 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
קואורדינאטה X	189000
קואורדינאטה Y	648750

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה א' מצפון לכביש 44, ממזרח לבית כלא מעשיהו, ממערב לבית הקברות הצבאי הבריטי ולשכונת מגורים גן חק"ל.

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

אזור תעשייה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4341	מוסדר	חלק	44-45, 48-53, 55-56	29, 35-36, 39, 54
4344	מוסדר	חלק	50, 58-65, 68-69, 74-77, 79-80, 85-92, 94-95, 97, 106-107	12-14, 22, 28, 30, 46-47, 52-53, 57, 66, 81

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 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

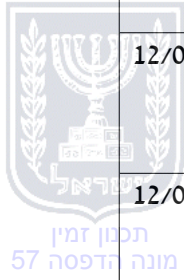
תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
17/01/2011		2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד/ 10
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
29/07/2019		13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 72 / ב
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
16/12/2019		2172	8581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 415-0249383. הוראות תכנית 415-0249383 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	415-0249383

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
לה/ 1000	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000 בתחומה.	1943			13/09/1973
לה/ 1000 / 25	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000 / 25 בתחומה.	5276	2060		29/02/2004
לה/ 1000 / 3 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000 / 3 / א בתחומה.	3728	1223		24/12/1989
לה/ 1000 / 43	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 בתחומה.	7318	8965		09/08/2016
לה/ 312 / 4 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 4 / 1 בתחומה.	4004	3169		14/05/1992
לה/ 312 / 4 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 4 / 7 בתחומה.	6219	3450		31/03/2011
לה/ 312 / 4 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 4 / א בתחומה.	2725			05/07/1981
לה/ 312 / 4 / א / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 4 / א / 1 בתחומה.	5073	2294		08/05/2002
לה/ 312 / 4 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 4 / ב בתחומה.	3327			01/05/1986
לה/ מק/ 1000 / 22	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 1000 / 22 בתחומה.	5386	2236		31/03/2005
לה/ מק/ 1000 / 3 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 1000 / 3 / א.	5592	400		30/10/2006
לה/ מק/ 312 / 4 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 312 / 4 / 2 בתחומה.	4548			27/07/1997
לה/ מק/ מ/ 16 / 14	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ מ/ 16 / 14 בתחומה.	5545	3950		28/06/2006
לה/ 312 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 2 בתחומה.	0			24/12/1959

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתחומה.				
לה/ 312 / 4	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 312 / 4 בתחומה.	1473			12/09/1968
לה/ מק/ 312 / 4 / 12	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 312 / 4 / 12 בתחומה.	6608	5135		12/06/2013
לה/ מק/ 312 / 4 / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 312 / 4 / 5 בתחומה.	4548			27/07/1997
לה/ מק/ 312 / 4 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 312 / 4 / 6 בתחומה.	5071	2179		05/05/2002
לה/ מק/ 312 / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 312 / 5 בתחומה.	4614			01/02/1998
לה/ בת/ 1000 / 22	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ בת/ 1000 / 22 בתחומה.	4718	1501		31/12/1998

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית עבודה מר/לה/רשגז/ע/1.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם לוטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם לוטן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	15: 29 14/02/2022	אורן יוסף	06/01/2022	16		מנחה	ביוב
לא	חוו"ד סביבתית	07: 54 16/05/2022	הילה אורן	15/02/2022	62		מנחה	דו"ח סביבה
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות	07: 59 21/08/2019	רם לוטן	21/08/2019	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח התכנות כלכלית	10: 09 22/08/2019	רן חקלאי	07/03/2019	17		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה	15: 32 14/02/2022	אורן יוסף	06/01/2022	27		מנחה	ניקוז
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות - בה"ת	14: 06 11/01/2021	ולד ליברטובסקי	12/08/2020	145		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	13: 15 11/01/2021	בני שדמי	12/11/2020	50		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	15: 31 14/02/2022	אורן יוסף	06/01/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי. מחייב לנושא גובה מבנים ונסיגות, מיקום המגדלים וקוי הבנין מהם.	15: 58 14/02/2022	רם לוטן	10/01/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	15: 33 14/02/2022	אורן יוסף	06/01/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	15: 34 14/02/2022	אורן יוסף	22/02/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	13: 20 13/06/2022	ליאור וולף	28/02/2022	2	1: 1000	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח עצים	15: 56 14/02/2022	בני שדמי	23/02/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 40 10/03/2022	פטר ליבוביץ'	06/03/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	07: 53 16/05/2022	עירית פנקס	09/05/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	19	08-9771563		yehonatanc@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	19	08-9771563		yehonatanc@ramla.muni.il

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
	עורך ראשי	רם לוטן		לוטן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	ויסוצקי	16	03-5442115		lotarc@gmail.com
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	hila@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	צור-וולף	הרצליה	המדע	8	09-8801564	09-9510030	lior@zur-wolf.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		Ran@u-haklai.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	מגידו	(1)		03-7297776		oreny@palgey-maim.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ'	18083	פטר ליבוביץ' - מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	peter@ple.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ולד ליברטובסקי	116857	אייקס בע"מ	פתח תקוה	רפאלי שרגא	88	054-4316784		vladislavl@ajaxltd.co.il
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il
ד"ר	אגרונום	בני שדמי			תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003950	03-5003959	Benny@ma-com.co.il

(1) כתובת : מתחם מ.א. מגידו, 1812000.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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**

חידוש ושדרוג פני אזור התעשייה הקיים על ידי תוספת שימושים, וזכויות בניה, יצירת שדרה ירוקה, שיפור מערך התנועה ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) שינוי יעוד קרקע לאזור תעשייה מלאכה ומשרדים, תעסוקה ומסחר שטח ציבורי פתוח ומבנים לבניני ציבור.
- (ב) הרחבת דרכים כולל הרחבת דרך 434.
- (ג) קביעת זכויות בניה.
- (ד) קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- (ה) קביעת הנחיות למבני תעשייה קיימים.
- (ו) קביעת זיקות הנאה במגרשים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 57תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	441
שטח ציבורי פתוח	773 - 770
דרך מאושרת	103, 101
דרך מוצעת	119 - 111
חניון	122, 121
מסחר ותעסוקה	970, 920, 910, 660, 650, 640, 630, 620, 610, 600, 596, 595, 590, 450, 440
תעשייה ומשרדים	880, 870, 860, 850, 760, 750, 740, 710, 700, 690, 555, 530, 510, 500, 490, 481, 480
	900, 890

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	920, 660, 596, 440
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה ומשרדים	710, 481
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	112
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	441
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	920, 660, 600, 440
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה ומשרדים	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	115, 114, 112
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	121
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	441
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	660, 650, 596, 595, 590, 450, 440
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	920, 910
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ומשרדים	773, 770
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	760, 750, 710, 690, 500, 490
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	441
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	910, 440
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	771
דרך /מסילה לביטול	תעשייה ומשרדים	690
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	441
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	600, 596, 595, 590
זיקת הנאה	תעשייה ומשרדים	760, 750
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	640, 630, 450
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	770
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה ומשרדים	700, 555, 530, 510, 500, 490, 480
		870, 850, 760, 750, 740, 710
חזית מסחרית	תעשייה ומשרדים	740, 710, 530, 510, 500, 490, 480
		900, 890, 880, 760, 750

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	115, 113, 111
להריסה	חניון	121
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	441
להריסה	מסחר ותעסוקה	970, 920, 910, 660, 610, 600, 450
להריסה	שטח ציבורי פתוח	770
להריסה	תעשיה ומשרדים	760, 740, 490, 480
קו בנין עילי	תעשיה ומשרדים	760, 750, 740, 510, 500, 490, 480
קו גז	דרך מאושרת	103
קו גז	דרך מוצעת	112
קו גז	מסחר ותעסוקה	970, 920, 910, 596, 595
קו גז	שטח ציבורי פתוח	773

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניני ציבור	10,216	3.87
דרך מאושרת	53,631	20.29
מגורים ב'	32	0.01
מסחר ומשרדים	9,154	3.46
שטח ציבורי פתוח	17,080	6.46
תעשיה	165,302	62.53
תעשיה ומשרדים	8,933	3.38
סה"כ	264,348	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43,249.57	16.37
דרך מוצעת	10,790.94	4.09
חניון	1,221.85	0.46
מבנים ומוסדות ציבור	3,791.44	1.44
מסחר ותעסוקה	75,766.98	28.68
שטח ציבורי פתוח	10,660.4	4.04
תעשיה ומשרדים	118,664.06	44.92
סה"כ	264,145.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) שמושי המסחר יכללו: חנויות, אולמות תצוגה ומשרדי מכירות, מסעדות, בתי קפה, שירותי כושר וספורט, מקומות בילוי ופנאי לרבות אולמות ובתי קולנוע.</p> <p>(ב) שמושי התעסוקה יכללו: משרדים שירותי בנקאות, תקשורת שירותי בריאות לרבות מרפאות, ומכוני רפואה, מכללות לימוד והכשרה מקצועית.</p> <p>(ג) בתאי שטח 596, 440, 910 יוקצו שטחים למבנים ומוסדות ציבור, חינוך, תרבות, רווחה, משרדי ממשלה לרבות משטרה.</p> <p>מימוש האפשרות להקמת גני ילדים בתאי שטח אלו תחייב בחינה פרוגרמטית להצדקת השימוש המבוקש ובחינה סביבתית קפדנית שתוכיח כי מבחינה סביבתית לא צפויים מפגעים סביבתיים לגני הילדים מהפעילות בסביבה.</p> <p>(ד) שימושים שאושרו כדין וניתן להם היתר בנייה על פי התכניות התקפות יהפכו לשימוש חורג מותר בהתאם להוראות תכנית זו ללא הגבלת זמן. הוראה זו לא תחול תחול על היתרים שניתנו לשימוש חורג.</p> <p>כל בקשה להיתר בנייה חדש ו/או תוספת בנייה תצטרך לעמוד בהוראות תכנית זו למעט תוספת של עד 500 מ"ר, וזאת על מנת לאפשר את המשך תפקוד השימוש הקיים, תחזוקה ותוספות עבור בטיחות המבנה (עד לבקשה להריסה ובנייה מחדש או היתר הכולל שימוש למשרדים ומסחר).</p> <p>בניה זו לא תחשב כבניה חדשה ולא תידרש לעמוד בתנאים הקבועים בסעיף 6.10.</p> <p>(ה) מבנה שהוקם כחוק ערב אישור התכנית ונמצא בתחום קו הבנין לפי התכנית זו, לא יחשב כחורג עד למימוש זכויות מכוחה של תכנית זו. בניה חדשה תעמוד בקוי הבנין על פי תכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) בעת הוצאת היתר בניה למבנה הכולל שטחי מסחר, יכללו התשתיות הנדרשות למימוש מלוא זכויות הבניה בתחום המגרש (חניה, קונסטרוקציה וכיוצ"ב) ולפחות 60% מזכויות הבניה לתעסוקה.</p> <p>(2) מימוש למעלה מ- 25% מזכויות הבניה בתאי שטח 596, 440, 910 יותנה במימוש שטחי הציבור.</p> <p>(3) הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים ו/או עלולים לגרום למטרדים ומפגעים של זיהום אוויר /ריח או מטרדי רעש.</p> <p>(4) במקרה של איחוד מגרשים זכויות הבניה תהיינה עפ"י גודל המגרש המאוחד, פיצול מגרשים יעשה במסגרת תכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית, במקרה זה תותר בניה בקיר משותף.</p> <p>(5) קומות מסחר:</p> <p>(א) תותר הקמת שתי קומות למסחר מעל הקרקע.</p> <p>(ב) הכניסות לשימושי המסחר יהיו מחזית הרחוב בלבד.</p> <p>(ג) לפחות 70% מאורך החזית הקדמית של הבנין יבנה בקו הבנין המסומן וישמש למסחר.</p> <p>(ד) לא תותר הקמת גדרות במגרשים.</p> <p>(6) הקומה העליונה תבנה בנסיגה של לפחות 4 מ' מחזיתות הפונות לכביש או לשטח ציבורי פתוח.</p> <p>(7) מבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי למימוש הזכויות במגרש עפ"י תכנית זו.</p>
ב	מרתפים

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>(1) תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש כמפורט בטבלת הזכויות בתפוסת קרקע של עד 85% משטח המגרש.</p> <p>(2) המרתפים ישמשו לצרכי חניה, איחסון, חדרים טכניים ושימושים אנלוגיים.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>בתאי שטח 590, 910 תותר הקמת מגדלים מעל לבניה המרקמית כמפורט להלן:</p> <p>(1) מיקום המגדל וקוי הבנין יהיו כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>(2) זכויות הבניה של המגדל תהיינה כמפורט בטבלת הזכויות ולא תתאפשר העברתן לבניה המרקמית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) חזיתות מסחריות תעוצבנה באופן אחיד לבנין לרבות שילוט, הצללה, פרטי חלונות ראוה וגווניהם.</p> <p>(2) חזיתות המבנים יחופו מכל צידיהן בחמרי גמר עמידים דוגמת גרניט, מתכת, זכוכית, HPL וכיוב.</p> <p>(3) חיפויים שאינם מצויינים ברשימה יאושרו ע"י אדריכל העיר במסגרת הבקשה למידע.</p> <p>(4) לא תאושר התקנת מתקנים גלויים דוגמת תשתיות חשמל, תקשורת, תברואה, מיזוג אויר, ארובות ומנדפים בהתקנה גלויה על קירות המבנים, יש לבצע הכנה לפירי נידוף וארובות בתחום המבנה בלבד.</p> <p>(5) מתקני תשתית, לוחות פוטו-ולטאיים ומתקנים טכניים על גגות הבנינים יוסתרו מאחורי מעקות הגג או מסתורים יעודיים.</p> <p>(6) בחזיתות הגובלות בשטח הציבורי הפתוח תותר הבלטת מצללות עד לקו המגרש.</p>
4.2	תעשיה ומשרדים
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>(א) תעשיה, מלאכה קלה על סוגיה, לוגיסטיקה ואחסנה, תחנות תידלוק.</p> <p>(ב) שימושים לתעסוקה לרבות: משרדים, בנקאות, תקשורת, שירותי בריאות לרבות מרפאות, מכוני רפואה, מכללות לימוד והכשרה מקצועית.</p> <p>(ג) בתא שטח 555 יותרו בנוסף שימושים עבור משרדי ממשלה, לרבות משרדי משטרת ישראל.</p> <p>(ד) בתא שטח 660 בנוסף לשימושים המפורטים יותר שימוש למעבדות.</p> <p>(ה) בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו גם שימושים למסחר לרבות חנויות מפעל, אולמות תצוגה ומשרד מכירות, מסעדות, בתי קפה, מכוני כושר, מקומות בילוי ופנאי לרבות אולמות ארועים.</p> <p>(ו) תותר הקמת תחנות דלק זעירות ותחנות דלק מדרגה א' ותחנות לצריכה עצמית בלבד ברחובות העבודה, בעלי מלאכה ודוכיפת בתנאי עמידה בתמ"א 4/18.</p> <p>(ז) שימושים שאושרו כדין וניתן להם היתר בנייה על פי התכניות התקפות יהפכו לשימוש חורג מותר בהתאם להוראות תכנית זו ללא הגבלת זמן. הוראה זו לא תחול על היתרים שניתנו לשימוש חורג.</p>

4.2	תעשיה ומשרדים
	<p>כל בקשה להיתר בנייה חדש ו/או תוספת בנייה תצטרך לעמוד בהוראות תכנית זו למעט תוספת של עד 500 מ"ר, וזאת על מנת לאפשר את המשך תפקוד השימוש הקיים, תחזוקה ותוספות עבור בטיחות המבנה (עד לבקשה להריסה ובנייה מחדש או היתר הכולל שימוש למשרדים ותעשייה). בניה זו לא תחשב כבניה חדשה ולא תידרש לעמוד בתנאים הקבועים בסעיף 6.10. ח) מבנה שהוקם כחוק ערב אישור התכנית ונמצא בתחום קוי הבנין לפי התכנית זו, לא יחשב כחורג עד למימוש זכויות מכוחה של תכנית זו. בניה חדשה תעמוד בקוי הבנין על פי תכנית זו.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) במקרה של איחוד מגרשים זכויות הבניה תהיינה עפ"י גודל המגרש המאוחד, פיצול מגרשים יעשה במסגרת תכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המקומית, במקרה זה תותר בניה בקיר משותף. (2) חזית מסחרית: המסחר יהיה בקומת הקרקע ומיקום החזית המסחרית תהא בהתאם למסומן בתשריט. א) הכניסות לשימושי המסחר יהיו מחזית הרחוב ומזיקת ההנאה שלאורך שצ"פ 770. מימוש החזית המסחרית לאורך שצ"פ 770 תהיה בד בבד עם הריסת המבנים שבתחום השצ"פ ופיתוחו. ב) לפחות 70% מאורך החזית הקדמית של הבנין יבנה בקו הבנין המסומן וישמש למסחר. ג) במגרשים הגובלים בשצ"פ תותר הצבת שולחנות בתחום זיקת ההנאה. ד) לא תותר בניית גדרות בחזיתות הפונות לרחוב או לשצ"פ. (3) במבנים לשימוש לוגיסטי תותר הגבהת המבנה עד לגובה 40 מ'. (4) מבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי למימוש הזכויות במגרש עפ"י תכנית זו. (5) בתחום החזית המסחרית לא תאושר בניית גדרות, למעט במפעל בו מותרים שימושיים דוגמת חנות מפעל, משרדים המשרתים את לקוחות המפעל או שירות אחר מול לקוחות, בהם יותר גידור. (6) תותר חניה עילית במגרש, מעל 250% מימוש מהזכויות במגרש יחוייב בחניה תת קרקעית. (7) הקמת תחנת דלק מותנה בהכנת תכנית מפורטת שתעמוד בדרישות תמ"א/18/4 תוך שמירת מרחקים מיעודי ושימושי קרקע רגישים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א) תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש כמפורט בטבלת הזכויות בתפוסת קרקע של עד 85% משטח המגרש. ב) המרתפים ישמשו לצרכי חניה, איחסון, חדרים טכניים ושימושיים אנלוגיים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) חזיתות מסחריות תעוצבנה באופן אחיד לבנין לרבות שילוט, הצללה, פרטי חלונות ראווה וגווניהם. (2) חזיתות המבנים יחופו מכל צידיהן בחמרי גמר עמידים ורחיצים דוגמת גרניט, מתכת, זכוכית, HPL וכיוב. (3) חיפויים שאינם מצויינים ברשימה יאושרו ע"י אדריכל העיר במסגרת הבקשה למידע. (4) לא תאושר התקנת מתקנים גלויים דוגמת תשתיות חשמל, תקשורת, תברואה, מיזוג אויר, ארובות ומנדפים בהתקנה גלויה על קירות המבנים, יש לבצע הכנה לפירי נידוף וארובות בתחום המבנה בלבד. (5) מתקני תשתית, לוחות פוטו-ולטאיים ומתקנים טכניים על גגות הבנינים יוסתרו מאחורי מעקות הגג או מסתורים יעודיים.</p>



4.2	תעשיה ומשרדים
	(6) גדרות: גובה הגדרות לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הפיתוח. הגדרות תחופינה באבן עד לגובה 0.5 מ' ומעל למפלס זה סורגי פלדה, בחצרות משק תותר בניית גדר אטומה לכל הגובה. (7) בחזיתות הגובלות בשטח הציבורי הפתוח תותר הבלטת מצללות עד לקו המגרש.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א) מוסדות חינוך, תרבות קהילה וחברה, מוסדות דת בריאות ורווחה, נופש וספורט, משרדי רשות מקומית, גנים, חניונים ציבוריים. מימוש האפשרות להקמת גני ילדים בתאי שטח אלו תחייב בחינה פרוגרמטית להצדקת השימוש המבוקש ובחינה סביבתית קפדנית שתוכיח כי מבחינה סביבתית לא צפויים מפגעים סביבתיים לגני הילדים מהפעילות בסביבה. ב) ניתן יהיה לשלב מספר שימושים במבנה באישור הועדה המקומית. ג) עד למימוש הבניה בתחום השטח הציבורי ניתן יהיה להשתמש בו לגינון, מתקני משחקים וחניה.
4.3.2	הוראות
א	מרתפים א) תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש כמפורט בטבלת הזכויות בתפוסת קרקע של עד 85% משטח המגרש. ב) המרתפים ישמשו לצרכי חניה, איחסון, חדרים טכניים ושימושים אנלוגיים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ריצוף וגינון שטחים פתוחים לציבור, מסלולי אופניים, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, תאורה, מתקני משחקים ומתקני כושר, מתקני חניה לאופניים, מבני תשתית תת-קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטחים הפתוחים יתכננו באופן שיתאפשר בהם ויסות, אגירה והחדרה של מי נגר.
ב	הריסות ופינויים המבנים המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו בתחום השטח הציבורי הפתוח, וכמפורט בסעיף 6.10.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, פסי הפרדה, פסי גינון, תחנות לרכב ציבורי, תשתיות תת-קרקעיות, שילוט, תימרור, חניה, מתקני ומבני דרך.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מיסעות, מדרכות, פסי הפרדה, פסי גינון, תחנות לרכב ציבורי, תשתיות תת-קרקעיות, שילוט, תימרור, חניה, מתקני ומבני דרך.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית, ניתן יהיה לממש הפקעות לצורך הרחבת דרכים קיימות טרם מומשו זכויות הבניה במגרשים ובלבד שהגישה למגרש לכל סוגי הרכב לא תפגע. (2) השימוש עבור המפעל הקיים בתחום הדרך המוצעת הוא שימוש מותר, כל עוד המפעל קיים, ההפקעה לזכות דרך בתא שטח 118 תמומש עם הבניה החדשה בהתאם לתכנית. תתאפשר גמישות של עד 20 מ' בהסטת הדרך בתחום המגרש.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	חניה, מעבר רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מדרכות, פסי הפרדה, תשתיות תת-קרקעיות, שילוט, תימרור, גינון.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

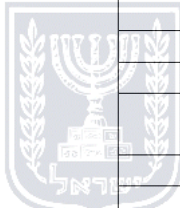
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות
3	9	60	(1) 68034	21361	10799	31356	8377	440	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					1005	2513	8377	440	מסחר	מסחר ותעסוקה	
					200	1000	8377	440	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
3	9	60	(1) 47720	15116	8604	21510	5928	450	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					711	1778	5928	450	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	(2) 24	60	(1) 94036	29641	15710	44825	8718	590	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					1045	2615	8718	590	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	9	65	(1) 22926	8786	3739	9347	2584	595	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					309	773	2584	595	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	9	65	(1) 51837	19421	8376	20441	5712	596	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					685	1714	5712	596	מסחר	מסחר ותעסוקה	
					200	1000	5712	596	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
3	9	60	(1) 72780	23055	13122	32806	9041	600	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					1085	2712	9041	600	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	9	65	(1) 11520	3649	2077	5192	1431	610	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					172	429	1431	610	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	9	65	(1) 9571	3032	1726	4314	1189	620	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					143	357	1189	620	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	9	60	(1) 27773	8798	5007	12519	3450	630	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					414	1035	3450	630	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	9	60	(1) 19739	6253	3559	8897	2452	640	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					294	736	2452	640	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	9	60	(1) 20447	6477	3687	9217	2540	650	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					305	762	2540	650	מסחר	מסחר ותעסוקה	
3	9	60	(1) 79711	25250	14372	35930	9902	660	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					1188	2971	9902	660	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	(2) 24	60	(1) 72237	22532	11890	33845	6627	910	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					790	1980	6627	910	מסחר	מסחר ותעסוקה	
					200	1000	6627	910	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	
4	9	60	(1) 26593	10159	4337	10842	2988	920	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					359	896	2988	920	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	9	60	(1) 42978	16419	7009	17522	4829	970	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					579	1449	4829	970	מסחר	מסחר ותעסוקה	

מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
		שרות			עיקרי					
3	7	70	(1) 47075	18327	3902	9754	7187	480	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							3450	8624	7187	480
3	7	70	(1) 18982	7390	862	2156	7187	480	מסחר	תעשייה ומשרדים
							1921	4802	2898	481
3	7	70	(1) 57791	22499	4790	11974	8824	490	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							4235	10588	8824	490
3	7	70	(1) 26450	10298	1059	2647	8824	490	מסחר	תעשייה ומשרדים
							2193	5483	4040	500
3	7	70	(1) 7695	3535	1940	4847	4040	500	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ומשרדים
							485	1212	4040	500
3	7	70	(1) 50657	19725	565	1411	1040	510	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							499	1248	1040	510
3	7	70	(1) 57529	22397	125	312	1040	510	מסחר	תעשייה ומשרדים
							4738	11864	7733	530
3	7	70	(1) 31152	12128	3713	9281	7733	530	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ומשרדים
							382	954	7733	530
3	7	70	(1) 27293	10626	5822	14555	8783	555	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							4216	10540	8783	555
3	7	70	(1) 55429	21578	3153	7882	4756	690	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							2283	5707	4756	690
3	7	70	(1) 57168	22256	2762	6905	4167	700	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							2000	5000	4167	700
3	7	70	(1) 67707	26359	5609	14023	8462	710	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							4062	10157	8462	710
3	7	70	(1) 57168	22256	4738	11845	8728	740	תעסוקה	תעשייה ומשרדים
							4189	10474	8728	740
3	7	70	(1) 67707	26359	1047	2618	8728	740	מסחר	תעשייה ומשרדים
							5612	14029	10337	750



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
		מתחת לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי				
					4962	12404	10337	750	תעשייה ומשרדים ומלאכה
					1240	3101	10337	750	תעשייה ומשרדים
3	7	70	(1) 120605	46953	10085	25213	18413	760	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					8838	22096	18413	760	תעשייה ומשרדים ומלאכה
					2120	5300	18413	760	תעשייה ומשרדים
3	7	70	(1) 37689	14673	5886	14714	5754	850	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					690	1726	5754	850	תעשייה ומשרדים ומלאכה
3	7	70	(1) 27759	10807	4335	10837	4238	860	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					509	1271	4238	860	תעשייה ומשרדים ומלאכה
3	7	70	(1) 39300	15300	6137	15343	6000	870	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					720	1800	6000	870	תעשייה ומשרדים ומלאכה
3	7	70	(1) 11777	4585	976	2440	1798	880	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					863	2158	1798	880	תעשייה ומשרדים ומלאכה
					216	539	1798	880	תעשייה ומשרדים
3	7	70	(1) 18537	7217	1536	3841	2830	890	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					1358	3396	2830	890	תעשייה ומשרדים ומלאכה
					340	849	2830	890	תעשייה ומשרדים
3	7	70	(1) 17980	7000	1490	3725	2745	900	תעשייה ומשרדים תעסוקה
					1318	3294	2745	900	תעשייה ומשרדים ומלאכה
					329	824	2745	900	תעשייה ומשרדים
3	9	70	(1) 30533	9672	5660	14151	3791	441	מבנים ומוסדות מבנים ומוסדות ציבור
					300	750	3791	441	מבנים ומוסדות מסחר

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:

במגרשי מסחר ותעסוקה ותעשייה קלה ומלאכה מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש מלוא הזכויות במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח כולל לכל השמושים.

(2) 9 קומות. 15 קומות למגדל, בהתאם לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
6.2	<p>חניה</p> <p>(א) תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>(ב) תותר כניסה משותפת לחניה במגרשים גובלים בתנאי רישום זכות מעבר הדדית לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>(ג) החניה בתחום המגרשים תהיה תת-קרקעית. באזורים בהם מותרת חניה עילית בתחום המגרשים תתוכנן כ"חניית מטע"- עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה.</p> <p>(ד) ביעוד תעשייה ומשרדים תחוייב חניה תת-קרקעית במימוש של מעל 250% מזכויות הבניה במגרש.</p> <p>(ה) תוספת בניה של עד 500 מ"ר למבנים קיימים לא תחוייב בחניה תת-קרקעית.</p> <p>(ו) אזורי פריקה וטעינה וחצרות השירות יותרו בחזיתות הצדדיות והאחוריות בלבד (במגרשים הגובלים בשטח הציבורי הפתוח לא יותרו אזורי פריקה וטעינה בחזית הפונה לשצ"פ).</p> <p>(ז) גישה למגרשים תתאפשר מהרחוב או דרך זיקת הנאה.</p> <p>(ח) תאסר כניסה ישירה למגרשים מרחוב ירושלים (תל חי).</p> <p>(ט) גובה מילוי קרקע מעל חניון יהיה 1.5 מ'.</p>
6.3	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים הבאים בהתאם לצורך: איכות אוויר וריחות, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, קרקעות מזהמות, פסולת, קרינה, שפכים, אסבסט, ניקוז ושימור נגר ונושאים נוספים במידת הצורך ובתיאום עם היחידה הסביבתית העירונית ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית העירונית ו/או המשרד להגנת הסביבה על מילוי כל התנאים.</p> <p>בהיתרי בנייה לתחנות תדלוק קיימות/חדשות ו/או הרחבה יחויבו לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין פינוי תשתיות דלק ועדכון לאותה עת.</p> <p>(ב) תנאי מקדים להיתר בנייה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע סקר הסטורי מפורט ותכנית דיגום להמשך חקירת הקרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. קבלת היתר בניה תותנה במסמך על היעדר דרישות נוספות לטיפול בקרקע מטעם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>(ג) תנאי להיתר בנייה בשטחים אשר לא הוגדרה בהם חובת ביצוע סקר היסטורי יהיה ביצוע סקר גזי קרקע בהתאם למידע ההיסטורי עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לאותה עת. תכניות דיגום גז הקרקע לבחינת הצורך במיגון יותאמו למיקום ולעומק המבנים העתידיים. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, יבוצע איטום למניעת חדירת גזי קרקע.</p> <p>(ד) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק- התשע"א 2011, והתקנות למניעת</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011. (ה) מניעת מטרדים סביבתיים מעבודות ההקמה - תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית לאתר התארגנות שתכיל סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. התכנית תוגש ותאושר ע"י היחידה הסביבתית העירונית.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>הוראות בנושא בניה ירוקה תהיינה בהתאם למדיניות עיריית רמלה או התקינה שתקבע אותה עת.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>לא תותר בתחום התכנית פעילות הכוללת אחסנת/שימוש בחומרים מסוכנים שטווח השפעתם חורג מגבולות העסק. (א) אשפה : (1) חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). (2) על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של עיריית רמלה לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני. (3) חדרי האשפה יתוכננו באופן מתאים להצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. (4) חדרי האשפה יילקחו בחשבון בשטחי השירות ויהוו תנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ו/או היתרי בנייה. תאסר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית. (5) בכל דחסני האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית. (ב) תשתיות : (1) לא יותר מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. (2) יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי. (3) על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור. (4) יש להתקין בבתי אוכל ובמפעלים הפולטים אויר מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית ולנוהלים המקובלים. בכל מקרה של מבנה המשמש להסעדה או לכל פעילות הפולטת לסביבה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה, יש לסמן את הפיר בתכנית ההגשה ואת הארובה בחתך, גודל הפיר הנדרש יגזר משטח המסחר המוצע בבקשה להיתר עפ"י הנחיית היועץ הסביבתי. (5) יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>יווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים, גרטרור החירום יצוייד באמצעי השתקת קול.</p> <p>(6) בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</p> <p>ג) שפכים:</p> <p>(1) תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש ליחידה הסביבתית ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום. איכות השפכים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה. (2) יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית מונה תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>(3) על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.</p> <p>ד) אקוסטיקה: במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוכן מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים:</p> <p>(1) שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים.</p> <p>(2) השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם.</p> <p>(3) מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים וכו'.</p> <p>(4) מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.</p> <p>(5) מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים (לפחות 25% מהשטח המרוצף בתכנית יהיה עשוי מחומרים אלו).</p> <p>ג) במגרשים לבניה, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ד) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ניהול נגר ו/או התקני החדרה או אמצעים טכניים אחרים, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, ובהתאם לנספח הניקוז. ה) ככל הניתן, יתוכננו השטחים הירוקים החדירים במפלס נמוך ממפלס השבילים לצורך יצירת שטחי השהייה וחלחול.</p> <p>ו) תכנית ההגשה הסניטארית תציג הפרדה של מרזבי הגגות על פי הנחיות ההל"ת על מנת לאפשר הסטה של מי הגגות ישירות אל מערכת ריסון הנגר.</p> <p>ז) ניקוז ממבנים לא יחובר חיבור ישיר למערכת התיעול אלא לאחר שפיכת המים לקרקע גננית מתקן השהייה לצרכי ספיגה והשהייה.</p> <p>ח) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.</p> <p>ט) ניקוז רצפות המרתפים יעשה אל מערכת הביוב בהתאם לאישור התאגיד בלבד.</p> <p>י. כבישים יתועלו באמצעות מערכות ניקוז.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>יא) תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור של תכנית ניהול נגר מפורטת. יב) מבנים יחוברו לרשת הביוב ובלבד שמפלט המבנה יהיה כ-40 ס"מ לפחות מעל מפלס הכביש הסמוך.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.7</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים לשימור או העתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת יערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.8</p> <p>פינוי פסולת בנין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. א) תנאי להיתר בניה -הצגת חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה. ב) פסולת בניין תפונה לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק בחירות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי. ג) תבחן האפשרות להצבת מגרסה לגריסת פסולת בניין בכפוף לבחינה סביבתית לפוטנציאל רעש ואבק שתוגש ותאושר ע"י היחידה העירונית לאיה"ס. ד) ניצול הפסולת הנוצרת במתחם לגריסה ושימוש חוזר בשטח התכנית. עודפים יועברו לאתר מוסדר.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.9</p> <p>א) תכנית שתילה, גינון ונטיעות על שטח שלא יפחת מ-20% משטח המגרש. ב) נטיעות: בחזית המגרש הפונה לרחוב ינטעו עצים בוגרים (עץ אחד לכל 10 מטר של אורך חזית), בחניות על-קרקעיות ישולב עץ אחד לכל 4 תאי חניה. ג) גובה מילוי הקרקע באזורי נטיעה מעל מרתפי חניה יהיה 1.5 מ' לפחות.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.10</p> <p>א) במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש בקנה מדה של 1:250 לפחות, ערוכה על רקע תכנית מדידה עדכנית שתכלול את הפרטים הבאים: (1) העמדת המבנים, חתכים עקרוניים. (2) מיקום השערים לרכב והולכי רגל, מחסומי רכב וביתן שומר. (3) תכנית מפלסי הבנינים, מפלסי הפיתוח וניקוז המגרש, תאורות חוץ ושילוט הכניסה.. (4) פריסת גדרות המגרש, חמרי הגמר של הגדר וגווניהם. (5) סימון מתקנים מיוחדים דוגמת אנטנות, עגורנים מגדלי סילו וכיו"ב. ב) תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית יהיה הכנת מסמך סביבתי כמפורט בסעיפים 6.4, 6.5 ואישור היחידה הסביבתית לפתרונות המוצעים לטיפול בשפכים, זיהום אויר רעש וכדומה הנובעים מפעילות עסקית בתחום המגרש. ג) תנאי להיתר בניה לאולמות אירועים אישור היחידה הסביבתית לנושא פתרונות מיגון לרעש. ד) תנאי להיתר בניה לאולמות אירועים אישור היחידה הסביבתית לנושא פתרונות מיגון לרעש. ה) תנאי למתן היתרי בנייה לגני ילדים יהיה הוכחה פרוגרמטית בדבר הצורך בגנים ובחינה סביבתית שתוכיח כי מבחינה סביבתית ניתן המענה למניעת מפגעים סביבתיים בגן הילדים. ו) תנאי להוצאת היתרי בניה שידרוג תחנת שאיבת שפכים "רמלוד", ותאום השידרוג מול חברת</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>נתיבי ישראל.</p> <p>ז) תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום מוקדם עם נת"ע.</p> <p>(1) במגרשים הגובלים /חופפים לציר המתע"ן לא יאושרו שינויים בקוי הבנין או הנחת תשתיות אלא לאחר תיאום תכנון ולו"ז לביצוע עם נת"ע בשלב ההיתר.</p> <p>(2) הקמת עוגנים לתוואי המתע"ן בחזית הגובלת עם תוואי המטרו תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע למבקש הבקשה להיתר.</p> <p>(3) במידה ותדרש תכנית בינוי ופיתוח או במקרה של ביצוע שינויים במגרשים בציר המתע"ן יש לבצע תיאום עם נת"ע ועם נתיבי איילון (נת"א).</p> <p>ח) המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי למימוש זכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>ט) תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 660 יהיה הריסת כל המבנים הנמצאים בתחום זכות הדרך.</p> <p>י) תנאי מקדים להיתר בניה בכל שטח התכנית, מלבד בתאי השטח 540, 530, 555, 480, 151, 660, 710, 700, יהיה ביצוע סקר הסטורי מפורט שיכלול תכנית דיגום קרקע וגז קרקע, שיותאמו לבינוי המוצע, וכן השלמת חקירת הקרקע באישור ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יא) תנאי להיתר בנייה בכל תחום התכנית יהיה ביצוע סקר גזי קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לאותה עת. תכניות דיגום גז הקרקע לבחינת הצורך במיגון יותאמו למיקום ולעומק המבנים העתידיים. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע ובמידת הצורך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, יבוצע איטום מרתפים למניעת חדירת גזי קרקע.</p> <p>יב) תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הגובלים בשצ"פ יהיה פינוי המבנים והמכולות בשצ"פ 770 במידה ובעל הקרקע במגרש או המחזיק בה עושה שימוש במבנים אלו.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>א) כל קוי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב מים תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב) כל התשתיות יחוברו למערכות העירוניות והביוב לתחנת קצה.</p> <p>ג) רצועת תשתיות גז טבעי:</p> <p>(1) בתואי המסומן לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תכנית עבודה מר/לה/רשגז/ע/01 לחלוקת גז טבעי ונגזרותיה.</p> <p>(2) תנאי להוצאת היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי עפ"י תכנית עבודה מר/לה/רשגז/ע/01 יהיה תיאום עם בעל הרשיון החלוקה לגז טבעי ועמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>(3) חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון התשתיות התת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>	<p>6.11</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>א) השטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה" ו"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור, תאסר בתחומם בניה או גידור והם יירשמו בלשכת המקרקעין.</p> <p>ב) יתאפשר גידור עד לגבול זיקת ההנאה אך לא בתחומה.</p> <p>ג) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין.</p> <p>ד) מימוש זיקות ההנאה יבוצע עם מימוש זכויות הבניה מכוחה של תכנית זו.</p> <p>ה) במסגרת בקשה להיתר הכוללת את זכויות הבניה לפי תכנית זו, יש למקם את זיקת ההנאה ויידרש לתת מענה גם בהיבטי הבטיחות באמצעות הפרדות מתאימות.</p> <p>ו) הועדה המקומית רשאית לצמצם את רוחב זיקת ההנאה לרוחב של 8 מ' ככל שיוכח כי נשמר</p>	<p>6.12</p>



6.12 זיקת הנאה	
	מעבר נח להולכי רגל ולמעבר כלי רכב. ז) בניה ומימוש זכויות מכוחן של תכניות תקפות לא תחייב הקצאת שטח לטובת זיקות ההנאה.

6.13 חומרי חפירה ומילוי	
	א) עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/ או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. ב) פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. ג) ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי ביצוע עבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע וקביעת אתר סילוק מועדף, הכל בהתאם למסמכי ההנחיות של מנהל תכנון מיום 29.6.08 או מסמך שיחליף אותם.

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
	א) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. ב) הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. ג) הוראות ההפקעה לא יחולו על שטחי הציבור בתאי שטח 910, 596, 440.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה עד 35% מזכויות הבניה.	ללא תנאים.
2	הוצאת היתרי בניה מעבר ל 35% ועד 60% מזכויות הבניה.	א) השלמת ביצוע שביל אופניים מתחנת הרכבת רמלה ועד אזור התעשייה (ברחוב תל חי). ב) שדרוג הצמתים עמל / תל חי ועמל / היצירה. ג) בחינת הצורך בשדרוג צומת ורימזור הצמתים : דוכיפת / תקומה והרמ"א / דוכיפת בתאום עם משרד התחבורה. במידה ויתברר שיש צורך בשדרוג, יהיה ביצוע השדרוג תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל 45%. ד) שידרוג של תחנת שאיבת שפכים "רמלוד".
3	הוצאת היתר בניה מעבר ל 60% ועד 80% מזכויות הבניה.	א) במידה ועפ"י הבחינה הרשומה בשלב 2 יתברר שאין צורך בשדרוג הצמתים : בחינת הצורך בשדרוג צומת ורימזור הצמתים : דוכיפת / תקומה והרמ"א / דוכיפת. ב) במידה ו יתברר שיש צורך בשדרוג הצמתים : ביצוע השדרוג יהיה תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל 65%.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>ג) השלמת הסדרת העדפת לתח"צ ברח' תל חי, או השלמת ביצוע תחנת הקו החום הסמוכה לאזור התעסוקה.</p> <p>השלמת הסדרת שבילי אופניים במתחם, לפי העקרונות המוצגים בנספח התנועה, או בדומה להם.</p>
4	הוצאת היתר בניה מעבר ל 80% מזכויות הבניה.	<p>השלמת ביצוע מחלף אחיסמך, או</p> <p>השלמת ביצוע תחנת המטרו הסמוכה לאזור התעסוקה.</p> <p>או</p> <p>השלמת ביצוע תחנת הקו החום הסמוכה לאזור התעסוקה.</p> <p>או</p> <p>ביצוע הפרדה 210 (תעבורה).</p>
5	בכל השלבים (ללא התניה בהוצאת היתרי בניה).	<p>בחינת הצורך והאפשרות של שיפור שירות התח"צ למתחם, בתיאום עם אגף תחבורה ציבורית במשרד התחבורה, ושיפר התח"צ בהתאם לממצאי הבדיקה.</p>

7.2 מימוש התכנית

תוך 25 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

