

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0980730

תוספת שימושים - מגרש 305 רמלה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 415-0980730**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 22/10/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
17/01/2022

להפקיד את התכנית  
07/07/2022

תאריך מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת שימוש למרפאות בקומה הראשונה מעל קומת המסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת שימושים - מגרש 305 רמלה

ומספר התכנית

מספר התכנית 415-0980730

1.2 שטח התכנית 6.029 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	185870
קואורדינאטה Y	648443

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בשכונת נאות שמיר החדשה, פינת הרחובות משה לוי ויעקב דורי במערב רמלה, במגרש 305 מתכנית לה/170/6.

**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 נאות שמיר החדשה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4724	מוסדר	חלק		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/170/6	305

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
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
09/08/2016		8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 43/1000. הוראות תכנית לה/ 43/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1000/43
22/10/2015		643	7131	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית לה/170/6 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	לה/170/6
14/07/2004		3408	5314	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/170. הוראות תכנית מח/170 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/170



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 49 14/04/2022	לאה רובננקו	14/04/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 13 06/12/2021	גיובראן בראנסי	06/12/2021		1: 625	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			צפריר וזוהר שרבט חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6440599		handasa1@s harbatltd.co .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צפריר וזוהר שרבט חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6440599		handasa1@sharbatlt d.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י

**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	לאה רובנקו	21994	לאה רובנקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		adi@lru.co.il
	מודד	ג'ובראן בראנסי	1123	ג'ובראן בראנסי - הנדסת מדידות	טייבה	טייבה		09-7992737		Jobran.bransi @gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תוספת שימוש מרפאות לייעוד קרקע מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימוש מרפאות לשימושים המותרים בקומת מסד ראשונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומשרדים	305

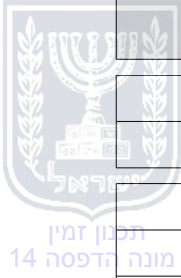
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	305
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	305
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	305

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומשרדים	6,035	100
סה"כ	6,035	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	6,035.41	100
סה"כ	6,035.41	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. בקומת המסד יותרו מרפאות, כולל בית מרקחת בתחום המרפאה, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכל השטחים הנוספים הדרושים לתפעולם.</p> <p>ג. חזית מסחרית תמוקם בקומת הקרקע בלבד ויותרו בה השימושים הבאים: מסחר, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנקים מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, בתי אוכל, מזנון, בתי קפה וכ"ד. לא יותרו אולמות שמחה, אירועים וכל שימוש המהווה מטריד סביבתי ו/או בריאותי לדיירים.</p> <p>ד. חניות וחניונים.</p> <p>ה. שטחים משותפים לרווחת הדיירים לרבות: מועדון כושר, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים. שטחים אלה יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ו. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כמפורט בסעיף 4.1.1 ה'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מספר קומות:</p> <p>1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>2. קומת חדרים על הגג תהיה מעבר למניין הקומות.</p> <p>3. קומת המסחר בקומת הכניסה.</p> <p>4. קומות המשרדים בשתי הקומות שמעל קומת המסחר. בקומה הראשונה יותר שימוש למרפאות ומשרדים.</p> <p>5. קומות המגורים מעל קומות המשרדים והמרפאות.</p> <p>הוראות בנושא קומות מסד עם חזית מסחרית:</p> <p>1. קומות המסד עם החזית המסחרית תהיה בהתאם לחתך רחוב ראשי שבנספח הבינוי.</p> <p>2. חזיתות קומות המסד תהיינה מזוגגות ושקופות.</p> <p>3. גובה קומות יהיה עד 9.5 מטר ממפלס ה- 0.0 של הכניסה למסחר, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. גובה הקולונדה יהיה בין 4.5 - 6.5 מ' מגובה מפלס ה- 0.0 של הכניסה למסחר בהתאם לתנאים הטופוגרפיים. במקרה של קולונדה בגובה של 6.5 מטר - קומת הביניים/גלריה בקומת הקרקע המסחרית ומעליהם קומת של משרדים, מרפאות ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. במקרה של קולונדה בגובה של 4.5 מ' יהיו מעל קומת המסחר 2 קומות משרדים. בקומה ראשונה יותר שימוש גם למרפאות.</p> <p>5. עומק הקולונדה לא יפחת מ- 4.5 מ'. בתחום זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>



4.1	מגורים ומשרדים
	<p>6. בבקשה להיתר יוצג התכנון לגג קומת המסד בבניין.</p> <p>כניסות למגורים ושימושים מסחריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. למגורים יותר למקס את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.</li> <li>2. בכל תא שטח לשני מבנים למגורים תותר כניסה צדדית.</li> <li>3. לשימושים המסחריים הכניסה מחזית הרחוב.</li> <li>4. למרפאות ולמשרדים תהיה כניסה נפרדת מהמגורים.</li> </ol> <p>הפרדה בין המגורים לשימושים מסחריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים שאינם מגורים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית.</li> </ol> <p>שטחי גינון: מינימום 16% משטח המגרש.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט בטבלת זכויות הבניה. קו הבניין לקומת המסד עם החזית המסחרית 0 לכוון הרחוב. קו הבניין לקומות המגורים יהיה 5 מ' לכיוון הרחוב כמפורט בתשריט.</li> <li>2. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 10 מ'.</li> <li>3. קו בניין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי כמפורט בסעיף 6.4.</li> </ol>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עפ"י הוראות עיצוב אדריכלי בתכנית מאושרת לה/6/170.</li> <li>2. החדרים על הגג יבנו בנסיגה של לפחות 2 מ' מקונטור הדירה שמתחתיה.</li> </ol>
ה	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית.</li> <li>2. תותר זכות מעבר משותפת למגרשי חניה (חניונים) בתאי שטח סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.</li> <li>3. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולשימושים המסחריים כולל שטחים לפריקה וטעינה לטובת המסחר.</li> </ol>
ו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>השילוט יתוכנן באופן אינטגרלי מחזית הבניין.</p>

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
5	5	5	5	3	18	(3) 192						(2) 8960	(1) 18295	6035	מגורים ומשרדים
												519	1128	6035	מסחר ומשרדים
												635	1215	6035	משרדים ומשרדים
5	5	5	5	(8) 3	18	(6) 192	60	910	54892	(8) 24140	(7)	10114	(6) 20638	6035	מגורים ומשרדים <סך הכל>



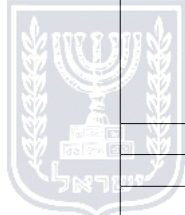
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	שימוש	יעוד
2304 (5)	מגורים	מגורים ומשרדים
	מסחר	מגורים ומשרדים
	משרדים	מגורים ומשרדים
2304 (6)	<סך הכל>	מגורים ומשרדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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:**

- לא ניתן יהיה להמיר שטחים מסחריים לטובת שטחי מגורים.
- ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים לטובת שטחי מגורים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- שטח חדר על הגג לא יעלה על 40 מ"ר (השטח כולל בשטחי הבניין העיקריים). החדר הנ"ל יהיה מחובר אינטגרלית לדירה שמתחתיו. יותר איחוד של שטחי החדרים על הגג לדירות הגג.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**




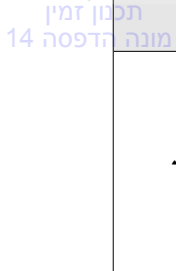
- כולל הקלות מאושרות. בהתאם וללא שינוי מהתכנית התקפה: 640 מ"ר מתוך השטחים ישמשו לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- בהתאם וללא שינוי מהתכנית התקפה: 160 מ"ר מהשטחים ישמשו לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- כולל הקלות מאושרות. 20% מכלל הדירות יהיו קטנות, בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי ושירות. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 110 מ"ר.
- תותר הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו בנין.
- כולל הקלות מאושרות. 12 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד לשטחים אחרים.
- כולל הקלות מאושרות.
- בהתאם וללא שינוי מהתכנית התקפה: יותר ניוד שטחים עיקריים לקומות המרתף, לטובת שימוש הדיירים, מחסנים, אחסון וכד'.  
(8) עפ"י תכנית לה/43/1000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. לפחות 50% מהחניות במגרשי המגורים יהיו תת קרקעיות.          ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגדת תכנון מפורט של החניונים, לרבות חניונים תת-קרקעיים מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.          ג. תקן החניה יהיה עפ"י התקן המאושר לעת הוצאת היתר הבניה.          ד. פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור היחידה הסביבתית של העירייה, בין היתר, בנושאים הבאים:          א. אקוסטיקה:          תנאי להיתר בניה הינו הכנת חו"ד אקוסטית לבחינת מטרדי רעש מכביש 200 ואמצעים לצמצום החשיפה לרעש.          ב. אוורור:          1. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום ( כגון : גנרטור ), דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.          2. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.          3. מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.          4. האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.          ג. ביוב וניקוז:          1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.          2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.          3. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניו בהתאם לתנאים שנדרשו על המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.          4. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.          ד. מפגעים סביבתיים:          כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, עיני היחידה הסביבתית.</p>	<p><b>6.3</b></p>

	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>ה.פסולת בניין</p> <p>1. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל - 1970.</p> <p>2. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.</p> <p>3. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס / יחידה הסביבתית.</p> <p>6. תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום היחידה הסביבתית. ו. שילוט:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מופרטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת הקרקע המסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תמ"א / 34 / ב / 4</p> <p>בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השיטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר.</p> <p>תתאפשר הורדה בשטחים חדירי המים על ידי שימוש בפתרונות לחלחול על-פי חוות דעת של הידרולוג מוסמך.</p> <p>למגרש 305 אושרה הקלה במסגרת היתר הבניה ל- 7% עפ"י דו"ח הידרולוג מוסמך.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין תמ"א / 2 / 4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על כל תרום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2 / 4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית אן יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת זאן מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. תנאי לאישור העמדת עגורנים / מנופים בכל תחום התכנית הינו באישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות מימון.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה בכל תחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. אישור תכנית בינוי.</p> <p>2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בקומת המשרדים /מרפאות, אישור יחידה סביבתית שהתכנון אינו יוצר מטרדים למגורים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה פירוט פתרונות שילוט, תאורה וחומרי גמר.</p> <p>5. בהיתר הבניה לא ניתן יהיה לאשר תוספת גובה, קומות, יח"ד, הקטנת אחוזי חלחול מי נגר.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>



<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות אופן חיבור למערכת העירונית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וביוב תהיינה תת - קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יון תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת - הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים מונה הדפסה 14</p> <p>בהם, למקום מתאים שייאושר עפיי דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.8</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14