

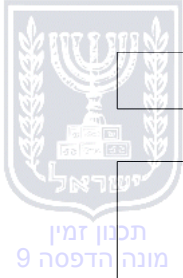
הוראות התכנית

תכנית מס' 415-1100882

מרפאות בנאות שמיר רמלה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רמלה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב משה לוי שבנאות שמיר, רמלה. האזור נקבע ע"י תכנית לה/6/170 כאזור מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית. בתכנית המאושרת נקבעו הוראות בינוי שמגבילות הקמת מרפאות לקומת הכניסה בלבד. תכנית באה לשנות הוראה זו ולאפשר את הקמת המרפאות גם בקומה הראשונה, ללא שינוי ביתר הוראות תכנית לה/6/170.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרפאות בנאות שמיר רמלה

ומספר התכנית

מספר התכנית 415-1100882

48.203 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

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	185898
קואורדינאטה Y	648624

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בין צומת הרחובות משה לוי וחיים לסקוב בצפון לבין צומת הרחובות משה לוי והזית בדרום, לאורך החזית המסחרית ברחוב משה לוי.

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	משה לוי		

שכונה נאות שמיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4351	מוסדר	חלק		19, 30, 41
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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות 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
22/10/2015		643	7131	תכנית זו משנה רק את הוראות הבינוי למרפאות כמפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 6 / 170 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 6 / 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			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:19 27/10/2022	אור קמינסקי	27/10/2022	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	9	08-9771679	08-9771679	shuly@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com
	מודד	דוד אפלbaum	807	מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013@gmail.com
	יועץ תחבורה	דוד אפלbaum	807	מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי בהוראות בינוי להקמת מרפאות בנאות שמיר רמלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי לשימוש מרפאות ללא שינוי בהיקפי הבניה וללא שינוי בהוראות בינוי ליתר השימושים המותרים לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומשרדים	308 - 301	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ומשרדים	304 - 302
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	308 - 301
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	308 - 301
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	308 - 301

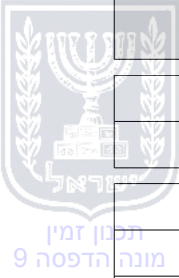
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומשרדים	48,203	100
סה"כ	48,203	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	48,204.46	100
סה"כ	48,204.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכל השטחים הנוספים לתפעולם.</p> <p>ג. חזית מסחרית: מסחר, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנקים מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, בתי אוכל, מזנון, בתי קפה וכדומה. לא יותרו אולמות שמחה, אירועים וכל שימוש המהווה מטרד 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 וכיוצ"ב.</p> <p>ו. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח (1) מגורים:</p> <p>תותר הקמת חדר על הגג ובלבד שהחדר הנ"ל יהיה מחובר אינטגרלית לדירה שמתחתיו או יאוחד עם שטחי החדרים על הגג לדירות גג.</p> <p>(2) חזית מסחרית:</p> <p>(א) החזית המסחרית למעט מרפאות תמוקם בקומת הקרקע בלבד. הקמת המרפאות תותר בקומת הקרקע וכן בקומה הראשונה.</p> <p>(ב) בקומת המסד עם החזית המסחרית תוקם קולונדה בהתאם לחתך רחוב ראשי שבנספח הבינוי שאושר בתכנית מספר לה/6/170.</p> <p>(ג) חזיתות קומות המסד עם החזית המסחרית תהיינה מזוגגות ושקופות.</p> <p>(ד) גובה קומת המסחר יהיה עד 9.5 מ' ממפלס הכניסה למסחר.</p> <p>(ה) גובה הקולונדה יהיה 4.5 - 6.5 מ' מגובה מפלס 0.0 של הכניסה למסחר ובהתאם לתנאים הטופוגרפיים.</p> <p>במקרה של קולונדה בגובה של 6.5 מ' - קומת הביניים/גלריה בקומת הקרקע המסחרית ומעליהם קומה של משרדים/ מרפאות/ שימושים ציבוריים של הדיירים.</p> <p>במקרה של קולונדה בגובה של 4.5 מ' יהיו מעל קומת המסחר 2 קומות משרדים ומרפאות.</p> <p>(ו) השילוט יתוכן באופן אינטגרלי מחזית הבניין.</p> <p>(3) כניסות למגורים ושימושים מסחריים:</p> <p>(א) למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.</p> <p>(ב) בכל תא שטח לשני מבני מגורים תותר כניסה צדדית.</p> <p>(ג) לשימושים המסחריים הכניסה מחזית הרחוב.</p> <p>(4) הפרדה בין המגורים לשימושים אחרים:</p> <p>תתוכן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתות את המגורים, מהתשתיות המשרתות את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה).</p>

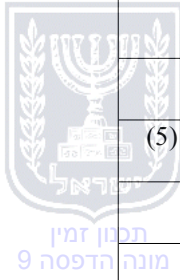


4.1	מגורים ומשרדים
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. לפחות 50% מהחניה תהיה תת קרקעית. 3. תותר זכות מעבר משותפת למגרשי חניה (חניונים) בתאי שטח סמוכים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. 4. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולשימושים המסחריים כולל שטחים לפריקה וטעינה לטובת מסחר.</p>
ג	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים שהוגדרו כשטחים משותפים כמפורט סעיף 4.1.1.4 יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה עומק הקולונדה לא יפחת מ 4.5 מ'. בתחום זה תרשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p>



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומשרדים	מגורים	301		13640	6820		124										
מגורים ומשרדים	מסחר	301		1302	797	(2)											
מגורים ומשרדים	משרדים	301		1592	650	(2)											
מגורים ומשרדים	אהר	301		(3) 496	(3) 124												
מגורים ומשרדים	<סך הכל>	301	4728	17030	8391	12056	124	60	824	38965	17 (4)	3	5	5 (5)			
מגורים ומשרדים	מגורים	302		20460	10230		186										
מגורים ומשרדים	מסחר	302		1812	906	(2)											
מגורים ומשרדים	משרדים	302		2214	1107	(2)											
מגורים ומשרדים	אהר	302		(3) 744	(3) 186												
מגורים ומשרדים	<סך הכל>	302	6777	25230	12429	17281	186	70	844	57172	17 (4)	3	5	15 (5)			
מגורים ומשרדים	מגורים	303		5280	2640		48										
מגורים ומשרדים	מסחר	303		1646	823	(2)											
מגורים ומשרדים	משרדים	303		2012	1006	(2)											
מגורים ומשרדים	אהר	303		(3) 192	(3) 48												
מגורים ומשרדים	<סך הכל>	303	7252	9130	4517	12328	48	70	366	26551	7 (4)	2	5	15 (5)			
מגורים ומשרדים	מגורים	304		3520	1760		32										



קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
											(2)	519	1038		304	מסחר	מגורים ומשרדים	
											(2)	635	1270		304	משרדים	מגורים ומשרדים	
											(3) 32	(3) 128		304	אחר	מגורים ומשרדים		
(5) 5	0	5	5	2	(4) 7	32	70	378	17019	7733		2946	6340	4549	304	<סך הכל>	מגורים ומשרדים	
						160						8800	17600		305	מגורים	מגורים ומשרדים	
											(2)	519	1038		305	מסחר	מגורים ומשרדים	
											(2)	635	1270		305	משרדים	מגורים ומשרדים	
											(3) 160	(3) 640		305	אחר	מגורים ומשרדים		
(5) 5	5	5	5	3	(4) 19	160	60	795	47971	15389		10114	20548	6035	305	<סך הכל>	מגורים ומשרדים	
						198						10890	21780		306	מגורים	מגורים ומשרדים	
											(2)	823	1646		306	מסחר	מגורים ומשרדים	
											(2)	1006	2012		306	משרדים	מגורים ומשרדים	
											(3) 198	(3) 792		306	אחר	מגורים ומשרדים		
(5) 5	15	5	5	3	(4) 18	198	70	813	60502	18979		12917	26230	7443	306	<סך הכל>	מגורים ומשרדים	
						186						10230	20460		307	מגורים	מגורים ומשרדים	
											(2)	906	1812		307	מסחר	מגורים ומשרדים	
											(2)	1107	2214		307	משרדים	מגורים ומשרדים	
											(3) 186	(3) 744		307	אחר	מגורים ומשרדים		



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	עיקרי	שירות					עיקרי	שירות		
(5) 5	15	5	5	3	(4) 17	186	70	844	57157	17266		12429	25230	6771	307	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
						124						6820	13640		308	מגורים	מגורים ומשרדים
											(2)	651	1302		308	מסחר	מגורים ומשרדים
											(2)	796	1592		308	משרדים	מגורים ומשרדים
												(3) 124	(3) 496		308	אחר	מגורים ומשרדים
(5) 5	5	5	5	3	(4) 17	124	60	834	38761	11852		8391	17030	4648	308	<סך הכל>	מגורים ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1488	301	מגורים	מגורים ומשרדים
	301	מסחר	מגורים ומשרדים
	301	משרדים	מגורים ומשרדים
	301	אחר	מגורים ומשרדים
(1) 2232	301	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	302	מגורים	מגורים ומשרדים
	302	מסחר	מגורים ומשרדים
	302	משרדים	מגורים ומשרדים
2232	302	אחר	מגורים ומשרדים
	302	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	303	מגורים	מגורים ומשרדים
	303	מסחר	מגורים ומשרדים
(1) 576	303	משרדים	מגורים ומשרדים
	303	אחר	מגורים ומשרדים
	303	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	304	מגורים	מגורים ומשרדים
576	304	מסחר	מגורים ומשרדים
	304	משרדים	מגורים ומשרדים
	304	אחר	מגורים ומשרדים
	304	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
(1) 384	305	מגורים	מגורים ומשרדים
	305	מסחר	מגורים ומשרדים
	305	משרדים	מגורים ומשרדים
	305	אחר	מגורים ומשרדים
384	305	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	306	מגורים	מגורים ומשרדים
	306	מסחר	מגורים ומשרדים
	306	משרדים	מגורים ומשרדים
(1) 1920	306	אחר	מגורים ומשרדים
	306	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	307	מגורים	מגורים ומשרדים
	307	מסחר	מגורים ומשרדים
1920	307	משרדים	מגורים ומשרדים
	307	אחר	מגורים ומשרדים
	307	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	308	מגורים	מגורים ומשרדים
(1) 2376	308		
	306	מגורים	מגורים ומשרדים
	306	מסחר	מגורים ומשרדים
	306	משרדים	מגורים ומשרדים
2376	306	אחר	מגורים ומשרדים
	306	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	307	מגורים	מגורים ומשרדים
	307	מסחר	מגורים ומשרדים
(1) 2232	307	משרדים	מגורים ומשרדים
	307	אחר	מגורים ומשרדים
	307	<סך הכל>	מגורים ומשרדים
	308	מגורים	מגורים ומשרדים
2232	307		
	308		
(1) 1488	308		



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מ"ר	מ"ר	שטח	שימוש	יעוד
		308	מסחר	מגורים ומשרדים
		308	משרדים	מגורים ומשרדים
		308	אחר	מגורים ומשרדים
1488		308	<סך הכל>	מגורים ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 110 מ"ר.
- ב. דירות קטנות: 20% מכלל הדירות תהינה דירות קטנות, בשטח כולל של עד 75 מ"ר (עיקרי+שירות).
- ג. לא יהיה ניתן להמיר שטחים מסחריים לטובת שטחי מגורים.
- ד. ניתן יהיה להמיר שטחי משרדים לטובת שטחי מגורים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- ה. המרחק בין 2 בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטר.
- ו. קווי הבניין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר כמפורט בסעיף 6.7.
- ז. חדר על הגג: שטח החדר לא יעלה על 40 מ"ר (השטח כולל בשטחי הבנייה העיקריים בטבלה לעיל), והוא יוקם בנסיגה של לפחות 2 מ' מקונטור הדירה שמתחתיו.
- ח. אפשר יהיה לנייד זכויות של עד 5% בין תאי השטח של אותו יעוד.
- ט. לא יתאפשר ניוד שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12 מ"ר ממוצע עבור כל יחיד. שטחים אלה אינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
- (2) יותר ניוד שטחים עיקריים לקומות המרתף, לטובת שימוש הדיירים, מחסנים, אחסון וכדומה.
- (3) שטחים משותפים.
- (4) כולל קומת חדרים על הגג.
- (5) 5 למגורים, 0 לחזית מסחרית.



6. הוראות נוספות

6.1

מגבלות בניה לגובה

על כל תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמא/ 4 / 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

6.2

איכות הסביבה

א. אוורור:

לבקשה להיתר יצורף תכנון למערכות האוורור של הבניין שיכלול:
פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכת חירום (כגון: גנרטור) שיתואמו עם היחידה הסביבתית.

ב. שילוט:

לבקשה להיתר תצורף תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת הקרקע המסחרית ומתקני שילוט והכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

6.3

תשתיות

א. כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, לרבות קווי החשמל, התאורה והתקשורת, מים, גז וביוב וכו', יהיו תת קרקעיות ויחוברו למערכת העירונית.
ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.
למרות האמור לעיל, במקרים בהם מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, תותר התקנתו כקו עילי.

6.4

ביוב וניקוז

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב. לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפעים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.

6.5

ניהול מי נגר

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ייתן פתרון מלא למי הנגר העילי בתחום המגרש.

6.6

תכנית בינוי

טרם הגשת בקשה להיתר בניה, יאושרו ע"י הוועדה המקומית:

א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:1250, בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות תכנית לה/ 170 / 6, אשר תקבע את העקרונות הבאים:
1. חלוקה למתחמי תכנון.
2. קביעת הנחיות בנושא שלביות ביצוע למימוש השטחים הציבוריים בתחום התכנית ביחס למימוש שטחי המגורים.
3. תכנון מערך הדרכים הכולל:
-פרופיל הרחוב.
-הסדרי תנועה, כניסות/יציאות למגרשים.



תכנית בינוי	6.6
<p>-תכנית חיבורים לתשתיות יבשות ורטובות. -גבהים סופיים של פני הקרקע ומפלס הכניסה הקובע לכל מגרש. 4. עקרונות תכנון לשטחים הפתוחים בכל המתחם. 5. תכנון עבודות עפר ומפלסים סופיים. 6. תכנון מערך תשתיות על (ניקוז, ביוב ומים). 7. תיאום התכנית עם תאגיד המים. 8. תכנון מערך תשתיות חשמל ותקשורת תוך קביעת מיקום חדרי טרנספורמציה, בזק וכו'. 9. הנחיות תכנון.</p> <p>ב. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בקני"מ של 1:500, בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות תכנית לה/170/6, אשר תכלול:</p> <p>1. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: -עיצוב מכלול הבניינים במתחם או חלקות ליחידות תכנון. -התייחסות לפיתוח תאי השטח הגובלים. -העמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות למבנים, חומרי בנין וחומרי גלם. 2. פיתוח סביבתי שיכלול הוראות מפורטות בדבר: -מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות, ספסלים וכיו"ב. -תכנית שתילה ונוף, כולל סוגים וגוונים: במדרכות ובשבילי האופניים יישתלו עצים רחבי צל רבים ככל הניתן. באזורי החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד על כל ארבע חניות. -תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המשותפים הפתוחים במגרשי המגורים. -טיפול הנגר העילי בהתאם לנספח הניקוז של תכנית לה/170/6. -אישור תאגיד המים לתכנית. -פתרונות פינוי אשפה וגזם ומיקום מרכזי מחזור. -מבני תשתית. -תאורת רחוב, כולל הצעת גופי תאורה ומיקום מרכזיות.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>הבקשה להיתר תכלול בין היתר:</p> <p>א. תכנית התארגנות באתר בזמן הבניה. ב. תכנון אוורור ושילוט כאמור בסעיף 6.2 לעיל. ג. התאמה לתכניות הבינוי והעיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.6 לעיל.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>תיאומים:</p> <p>א. יידרש תיאום עם רשות התעופה האזרחית לגבי גובה המבנים והעמדת עגורנים/מנופים בתחום התכנית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון. ב. יידרש תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר: (1) אוורור ושילוט כמפורט בסעיף 6.2 לעיל. (2) מניעת מפגעים סביבתיים. (3) היתר להצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה. ג. מתן היתר בניה בתאי שטח 303-304 יותנה במיגון המתקן הביטחוני באופן שהמגבלות הקיימות יוסרו ע"י משרד הביטחון</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

על תכנית זו יחולו כל ההתניות לביצוע שנקבעו בסעיפים 6.15 ח, 6.15 ג-י"א, 7.1 בתכנית לה/6/170.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9