

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2028

התחדשות עירונית - מתחם בן גוריון - רמלה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית למתחם 'בן גוריון' המצוי במרכזה של העיר רמלה. אזור התכנון תחום בין רחובות שטיין מצפון, א.ס. לוי מדרום, בן גוריון ממערב ורזיאל ממזרח ונמצא בסמיכות למע"ר רמלה, קניון עזריאל, הספורטק העירוני ופארק עופר. כל אלו מסמנים את אזור התכנית כאזור עירוני מרכזי לאורך צירים ראשיים, מוקדי מסחר ושירותים ציבוריים חשובים בעיר. לאורך רחוב שטיין התוחם את התכנית מצפון מתוכנן היקו החום (לפי תת"ל 72 המאושר) ומתוכננת תחנה בסמיכות למתחם. תחנת המטרו 'בר אילן' M2 נמצאת במרחק של כ 500 מ' מאזור התכנית. כל אלו מעידים על עירוניות ונגישות המתחם.

בשכונה ישנם כיום, 41 בנייני מגורים ובהם 944 יח"ד, הבנויים מסביב לאזור שטחי ציבור הפרוסים בפריסה לא אחידה, כשהשכונה מכילה בתוכה מספר גני ילדים ובתי ספר. בנוסף, ישנה שדרה ירוקה (מזרח-מערב) של שטח פתוח להולכי רגל.

המבנים במתחם הם מבנים בטיפוסים שונים הנעים מ 4 קומות ועד ל 8 קומות על גבי קומת עמודים.

התכנית מטפלת בכל המבנים בשטחה ומגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

בתכנית ישנם מתחמי איחוד וחלוקה העובדים באופן עצמאי תיכנונית וכלכלית במתווים של פינוי בינוי, או עיבוי.

התוכנית המוצעת מייצרת שכונה בסדר גודל של כ- 3,050 יח"ד חדשות במצב היוצא, בבנייה משולבת מגדלית ומרקמית, תוך יצירת קישוריות עירונית טובה, מצד אחד, ממרכז העיר לפארק עופר (מזרח - מערב), על ידי שמירת השדרה המרכזית הירוקה והפיכתה למשולבת תנועה מוטורית. ובנוסף, יצירת חיבוריות צפון דרום במרכז השכונה לאורך הפארק המרכזי.

התוכנית מתוכננת בבלוקים עירוניים, בצורת "U", כאשר הדפנות האינטנסיביות פונות לרחובות ההיקפיים, ומרכז הבלוק הינו שטח ציבורי פתוח לשימוש דיירי המתחם.

התכנית מייצרת בינוי אינטנסיבי וגבוה במבנים אשר פונים לרחובות ההיקפיים הראשיים, המשלבים אף חזית מסחרית לאורך הרחובות שטיין ורזיאל, בשילוב של קומת משרדים.

בדפנות הפנימיות אל לב השכונה נשמר האופי השכונתי, תוך שמירה על בניה מרקמית, באופן היוצר מנעד טיפוסי בניינים רחב מגוונים.

התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומו, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, מרחב ציבורי פתוח וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תשתיות, קניין ועוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית - מתחם בן גוריון - רמלה

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 2028

177.092 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	186994
קואורדינאטה Y	647891

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4354	לא מוסדר	חלק		27, 236
5809	לא מוסדר	חלק	10-41, 44, 47, 51, 53-58, 60	49, 59
5810	לא מוסדר	חלק	2-9, 15-17, 26-39, 48, 50-51, 53, 55	44, 46

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניתוח אקלים והשפעת שמש וצל	10: 36 30/09/2020	אלדד שרוני	14/09/2020	37		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מיקרו אקלים - בחינת השפעת רוח	14: 00 24/05/2021	אלדד שרוני	15/09/2020	23		מנחה	איכות הסביבה
לא	דו"ח סביבתי	16: 47 12/05/2021	אלדד שרוני	12/05/2021	23		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	17: 33 12/05/2021	אורן יוסף	12/05/2021	18		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר	17: 33 12/05/2021	אורן יוסף	12/05/2021	35		מנחה	ניקוז
לא	תסקיר חברתי	17: 32 12/05/2021	ד"ר רינה דגני	12/05/2021	55		רקע	נספח חברתי
לא	עקרונות לעריכת טבלאות איחוד וחלוקה	14: 54 24/05/2021	עודד לנדאו	24/05/2021	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	שמאות - תקן 21	15: 10 25/05/2021	עודד לנדאו	25/05/2021	48		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	16: 26 12/05/2021	ד"ר רינה דגני	11/05/2021	18		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים - תמונות	16: 30 12/05/2021	נעמן כספי	12/05/2021	188		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - טבלאות	16: 28 12/05/2021	נעמן כספי	12/05/2021	29		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח מזהמים	17: 54 09/03/2021	אלדד שרוני	22/11/2020	48		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	17: 35 12/05/2021	אורן יוסף	12/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	17: 30 23/05/2021	עדן בר	23/05/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז וניהול נגר	17: 34 12/05/2021	אורן יוסף	12/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	08: 06 18/05/2021	נתנאל בלוקא	12/05/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	15: 35 26/05/2021	נעמן כספי	24/05/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה ציבורית	16: 50 12/05/2021	מורן שי	12/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	16: 49 12/05/2021	מורן שי	12/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16: 45 12/05/2021	דני שלסינגר	12/05/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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		ועדה מקומית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9117575		
	פרטי			הישוב החדש	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962202		daniel@ildc.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הישוב החדש	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962202		daniel@ildc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינה ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נתנאל בלוקא		נ.בלוקא אדריכלות נוף	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka.co.il



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	מהנדס	אבירם בר-עקיבא	111349	ד.בר עקיבא (ישראל) מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא (1)	8	03-6193997		oren@baraki va.co.il
פרוגרמה לצרכי ציבור, חברה, מסחר ותעסוקה	יועץ	ד"ר רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	(2)	154	03-7682222		yara@geokg. com
	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	oreny@palge y-maim.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נעמן כספי		הוד השרון	ששת הימים (3)		10	09-7455149		caspien7@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד לנדאו	1899	עודד לנדאו שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	בצלאל	3	03-5611444		info@odedla ndau.com
מהנדס אזרחי בתחום התנועה והתחבורה	יועץ תחבורה	מורן שי	107631	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול (4)	22 א	077-4020510		shai@mr- eng.co.il
	מודד	דני שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני	570	אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות (5)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: בר כוכבא 8, בני ברק..

(2) כתובת: דרך מנחם בגין 154.

(3) כתובת: ששת הימים 10, הוד השרון.

(4) כתובת: ראול ולנברג 22א, תל אביב יפו, מיקוד: 6971918.

(5) כתובת: ת.ד. 8776.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית במתחם בן גוריון, רמלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד לאזור מגורים ד', שפ"פ, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת ומוצעת.
2. קביעת שימושים, תכליות, הוראות בניה וזכויות בנייה לכל יעוד קרקע.
3. קביעת מספר הקומות וגובה הבניה במתחם.
4. קביעת הוראות בניה וקווי בנין.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	150, 149, 143 - 140
מגורים ד'	130, 113 - 105, 102 - 100
מסחר	210
מבנים ומוסדות ציבור	412 - 408, 406 - 400
שטח ציבורי פתוח	701, 700, 694 - 670
ככר עירונית	782, 781
דרך מאושרת	905, 898, 873, 831, 821 - 818, 801
דרך מוצעת	,880, 878, 874, 872, 871, 869, 867, 866, 856, 851, 850, 845, 824, 823, 814 - 810
דרך משולבת	926 - 922, 914, 913, 911, 910, 902 - 900, 897, 895, 892 - 887, 885, 884
	896, 827

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	887, 885, 884, 869, 856, 851, 824
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	411, 409, 408, 406 - 404, 402 - 400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	150, 149, 143 - 141
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	130, 110, 108, 106
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	,688, 684, 683, 679 - 677, 674, 670
		693, 692, 689
גבול מתחם	דרך מאושרת	905, 898, 873, 831, 821 - 818, 801
גבול מתחם	דרך מוצעת	,867, 866, 856, 851, 845, 814, 813, 869, 871, 872, 874, 878, 880, 884, 885, 889, 887, 892 - 895, 897, 900 - 922, 914, 913, 911, 910, 902 - 926
גבול מתחם	דרך משולבת	896, 827
גבול מתחם	ככר עירונית	782, 781
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	412, 408, 406, 401, 400
גבול מתחם	מגורים ג'	150, 149, 143 - 140
גבול מתחם	מגורים ד'	130, 113 - 105, 102 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	701, 700, 694 - 680, 678, 676 - 670
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	887
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	782
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	412, 409, 408, 400
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	143
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	130, 111, 110, 102 - 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	694, 685, 680, 672, 670
זיקת הנאה	דרך מאושרת	905, 820, 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	926,925,897,889,851
זיקת הנאה	דרך משולבת	827
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	412,408
זיקת הנאה	מגורים ג'	150,143 - 140
זיקת הנאה	מגורים ד'	111 - 109,102 - 100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	690,684,683,681,678,674,670 701,691
חזית מסחרית	מגורים ד'	130,111,108,107,102 - 100
להריסה	דרך מאושרת	831
להריסה	דרך מוצעת	911,910,880,872,867,845
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	408
להריסה	מגורים ד'	111 - 109,107,102 - 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	684,681,674,671
סטיו	מגורים ד'	111,101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41,675	25.40
דרך מוצעת	510	0.31
חניון	4,000	2.44
מבנים ומוסדות ציבור	37,546	22.89
מגורים	27,538.69	16.79
מגורים ג'	29,342	17.89
מסחר	479	0.29
שביל	510	0.31
שצ"פ	22,453	13.69
סה"כ	164,053.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,981.15	5.76
דרך מוצעת	14,561.08	10.50
דרך משולבת	1,148.18	0.83
ככר עירונית	648.13	0.47
מבנים ומוסדות ציבור	27,159.36	19.59
מגורים ג'	18,193.45	13.12
מגורים ד'	44,437.36	32.05
מסחר	477.17	0.34
שטח ציבורי פתוח	24,023.89	17.33
סה"כ	138,629.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים ציבוריים כגון גני ילדים ומעונות יום וכו'.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. המבנים בייעוד זה מיועדים לעיבוי וחיזוק.</p> <p>2. תכנית הבינוי ביעוד זה תגדיר ותקבע את אופי הבינוי בדגש על סוג ואופן העמדה של החיזוקים ותוספות למבנה, עיצוב החזית ומתן פתרונות חניה.</p> <p>3. ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין במרחק 40% מהרווח לקו המגרש ולא יפחת מ 1.2 מ' הגדול מבניהם.</p> <p>4. עקרונות לעיבוי:</p> <p>תוספת קומות -</p> <p>א. בניין בן 8 ק' - תוספת של קומה וחצי</p> <p>ב. בניין בן 6 ק' תוספת של 3.5 קומות</p> <p>תוספת יח"ד בקומת קרקע</p> <p>פתרון חנייה עילי לדירות קיימות (חנייה קיימת), חנייה תת קרקעית ליח"ד חדשות</p> <p>2 בנייני מגורים בני 20 קומות להשלמת יח"ד</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. בתאי שטח המסומנים בסימון חזית מסחרית בתשריט התכנית יותר מסחר קמעונאי ותעסוקה (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכו').</p> <p>4. שטחים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, המסחר והתעסוקה. וכן כל שטחי השירות הנחוצים לשימושים השונים ו/או הנלווים להם.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה). גובה קומת מגורים טיפוסית - לא תעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה). גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 4 מ' נטו (מרצפה לתקרה)</p> <p>2. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק המינימלי ביניהם יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות.</p> <p>4. מתקנים טכניים דירתיים ליחידות הדיור לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו מקו דופן המבנה.</p> <p>5. גדרות - גובה הגדרות הבנויות הפונות לדרכים, לשצ"פ ולשב"צ יקבע בתכנית הפיתוח/עיצוב אדריכלי.</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>6. חזית חמישית - במידה ויותקנו מתקנים טכניים על הגג, הם ישולבו במידת האפשר בעיצוב הבנין. ובכל מקרה שלא יבלטו מעבר למעקה הגג.</p> <p>7. 15% משטח המגרש יוקצה לגינון.</p> <p>8. עבור שימושי גני הילדים תהיה כניסה אשר אינה מלובי המגורים.</p> <p>9. ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין במרחק 40% מהרווח לקו המגרש ולא יפחת מ 1.2 מ', הגדול מבניהם.</p> <p>10. שטחי ציבור בתחום מגרשים פרטיים:</p> <p>בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם מול עיריית רמלה היקף ומיקום הקצאת השטחים הבנויים והחצרות/מרפסות לצרכי ציבור. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע או המשרדים של המבנים ויתוכנן באופן שיבטיח מניעת מטרדים לדיירי הבניין. ניתן יהיה למקם שטחים אלו גם בקומות עיליות, זאת בכפוף לתכנון מרפסת/חצר עילית הצמודה לשימוש הציבורי במידה ונדרש. השטח הציבורי ימוקם בעדיפות בסמוך לרחובות, לשבילים ו/או לשטח פתוח הציבורי/כיכר עירונית, עם כניסה נפרדת מהכניסה למגורים/למסחר ויפנו לחצר הפנימית ככל הניתן בהתאם לתקנות הבטיחות.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. המרתפים יהיו לשימושים של חניה, חדרים טכניים, חדרי מכונות, מחסנים כלליים ומחסנים דירתיים, חדרי חשמל, חדרי טרנספורמציה, חדרי עגלות ואופניים, מועדון דיירים וכדו'.</p> <p>2. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח כי 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>3. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>4. מחסנים דירתיים יהיו בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ויוצמדו ליחידות הדיור.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. תותר הקמת קומת קרקע מסחרית ומעליה קומת תעסוקה, לרבות משרדים , חדרי כושר ומרפאות, מוסדות.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>3. תהיה הפרדה של והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>5. בקומת מסחר בבניין ניתן לשלב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית קו הבניין או המגרש.</p> <p>6. תותר הקמת קולונדה ברוחב של 4 מ' במגרשים אלו.</p> <p>7. יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים, לרבות אזור פריקה וטעינה בקומת הקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מסחר	4.3
שימושים	4.3.1
מסחר לסוגיו, לרבות בתי אוכל ומשקה חנויות למכירת מזון, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעונאי.	
הוראות	4.3.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
שימושים והוראות למבני ציבור עפ"י תכנית מס' 415-0778696:	
1. השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, דיור מוגן ומעונות סטודנטים, דרכים וגנים, נופש וספורט, סיטחון, מתקנים הנדסיים, משרדי עירייה וממשל. 2. שימושים נלווים. 3. שימושים במרתפים: חנויות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים ושטחי אחסנה.	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי	א
1. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על שימושי מגורים סמוכים ובשמירת בטיחות המשתמשים. כניסות למוסדות ציבור גדולים תתכננה ככל הניתן ככיכרות ציבוריות, דרכן תתאפשר כניסה לאגפים שונים, כך שתתאפשר גם פעילות קהילתית לאחר שעות הלימודים. 2. ניתן לשלב שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש. 3. לאורך הרחובות לא תהיה דופן בנויה אטומה באורך חזית של למעלה מ-20 מ' אשר הינה ללא דלתות, חלונות או פתחים מגובה הרחוב לגובה של 2 מטרים מהרחוב. 4. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במגרש.	
חניה	ב
1. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה. 3. יותרו מפרצים לחניה לבעלי מוגבלויות להעלאת והורדת נוסעים בתחום השטחים הציבוריים, באישור מהנדס העיר. 4. בתא שטח 412 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור דייר המתחם.	
הוראות פיתוח	ג
1. עבור נטיעת עצים ישמר מקום לבתי גידול 2. מאפייני בית הגידול: עומק - 1.5 מ', נפח - 7 מ"ק עבור כל עץ. המידות הן דרישות מינימום. 3. ניתן יהיה להבליט בית גידול עבור עץ עד לגובה של 80 ס"מ מעל פני הקרקע.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1

	4.5
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה. 3. שבילי אופניים 5. גינון ופיתוח</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>1. השצ"פ כולל עצים בוגרים המיועדים לשימור. הפיתוח הנופי ישלב אותם בשטחי הגינון באופן שיתפתחו כראוי ובהתאם עצים מסוגם. 2. השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ובתחום שטח מחלחל. עיצוב השצ"פ ישלב נטיעות המותאמות לפוטנציאל ההתפתחות הגבוה של עצים בקרקע טבעית. כמו כן ישולבו מתקני משחק ומרחבי שהייה.</p>	
	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>1. כיכר עירונית מרוצפת ומגוננת כולל ריהוט רחוב, ספסלים, מזרקות, מתקני הצללה והעברת תשתיות תת קרקעיות וחניון תת קרקעי. 2. כניסות ויציאות להולכי רגל ונגישות.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>א. הריצוף אחיד ויפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. ב. הכיכר תשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא כניסת רכבים פרטיים וואו מסחריים למעט רכב חירום. ג. הכיכר תעוצב כמרחב מוצל ונעים המותאם לפעילויות מגוונות ובמנעד רחב, מפעילות נקודתית וגם התכנסות קהילתית. ד. תותר הבלטת גוונים ומצללות של החזית המסחרית מעל הכיכר ועד למרחק של 2 מ' מהחזית</p>	
	4.7
	4.7.1
<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>	
	4.7.2
<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>יותר תכנון חניה במפרצי חניה על קרקעים, אך ורק ברחובות ההיקפיים הסובבים את המתחם ולאורך דרכים גובלות, חניות לאנשים בעלי מוגבלויות יותרו במפרצי חניה גם בתוך המתחם באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. הוראות לפיתוח דרכים וכבישים א. תינתן עדיפות להולכי רגל ולאופניים לאורך הרחובות ב. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p>	



4.7	דרך מאושרת
	<p>ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p> <p>ה. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>2. שבילי אופניים</p> <p>שבילי אופניים לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון, העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מניית מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל, ככל הניתן באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל.</p>



4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>יותר תכנון חניה במפריצי חניה על קרקעיים, אך ורק ברחובות ההיקפיים הסובבים את המתחם ולאורך דרכים גובלות, חניות לאנשים בעלי מוגבלויות יותרו במפריצי חניה גם בתוך המתחם באישור מהנדס העיר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות לפיתוח דרכים וכבישים</p> <p>א. תינתן עדיפות להולכי רגל ולאופנים לאורך הרחובות</p> <p>ב. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p> <p>ה. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>2. שבילי אופניים</p> <p>שבילי אופניים לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון, העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל, ככל הניתן באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל.</p>



4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים

4.9	דרך משולבת
4.9.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי					
1440	19	120	8690	4404	11010	2556	100	מגורים ד'		
				112	448		100	מסחר ד'		
6936	25	578	34452	20345	50864	10133	101	מגורים ד'		
				440	1760		101	מסחר ד'		
				400	1600		101	תעסוקה ד'		
				90	360		101	מבנים ומוסדות ציבור ד'		
4848	25	404	20648	14581	36452	6073	102	מגורים ד'		
				380	1520		102	מסחר ד'		
624	9	52	4247	1872	4680	1249	105	מגורים ד'		
				60	240		105	מבנים ומוסדות ציבור ד'		
624	9	52	5375	1872	4680	1581	106	מגורים ד'		
				30	120		106	מבנים ומוסדות ציבור ד'		
2340	25	195	12481	7722	19305	3671	107	מגורים ד'		
				110	440		107	מסחר ד'		
				230	920		107	תעסוקה ד'		
				60	240		107	מבנים ומוסדות ציבור ד'		
2604	25	217	9751	7436	18592	2868	108	מגורים ד'		
				250	1000		108	מסחר ד'		
2520	20	210	12882	7728	19320	3789	109	מגורים ד'		
2532	25	211	16721	7765	19412	4918	110	מגורים ד'		
				130	520		110	מסחר ד'		
				60	240		110	מבנים ומוסדות ציבור ד'		
1800	25	150	7449	5460	13650	2191	111	מגורים ד'		
				92	368		111	מסחר ד'		
				500	2000		111	תעסוקה ד'		
				60	240		111	מבנים ומוסדות ציבור ד'		
624	9	52	5871	1913	4784	1727	112	מגורים ד'		
				200	800		112	מסחר ד'		
1440	20	120	6613	4416	11040	1945	113	מגורים ד'		

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
				מ"ר	מ"ר	מ"ר	גודל מגרש כללי		
				124	496		113	מסחר	מגורים ד'
972	17	81	5963	3207	8019	1754	130	מגורים	מגורים ד'
				120	480		130	מסחר	מגורים ד'
492	11	41		1540	2860	1102	140	מגורים	מגורים ג'
492	11	41		1540	2860	1324	141	מגורים	מגורים ג'
492	11	41		1540	2860	1456	142	מגורים	מגורים ג'
3936	11	328	4515	12320	22880	9965	143	מגורים	מגורים ג'
984	11	82		3080	5720	1677	149	מגורים	מגורים ג'
984	11	82		3080	5720	2667	150	מגורים	מגורים ג'
	6		739	554	(1) 1848	924	400		מבנים ומוסדות ציבור
	6		1607	1205	(1) 4018	2009	401		מבנים ומוסדות ציבור
	6		750	562	(1) 1876	938	402		מבנים ומוסדות ציבור
	6		430	322	(1) 1076	538	403		מבנים ומוסדות ציבור
	7		4112	3598	(2) 12852	5141	404		מבנים ומוסדות ציבור
	7		4350	3806	(2) 13595	5438	405		מבנים ומוסדות ציבור
	6		829	622	(1) 2074	1037	406		מבנים ומוסדות ציבור
	6		1789	1342	(1) 4474	2237	408		מבנים ומוסדות ציבור
	7		4722	4132	(2) 14757	5903	409		מבנים ומוסדות ציבור
	6		685	514	(1) 1714	857	410		מבנים ומוסדות ציבור
	6		964	723	(1) 2412	1206	411		מבנים ומוסדות ציבור
	6		801	601	(1) 2004	1002	412		מבנים ומוסדות ציבור
			1414				889	דרך מוצעת	דרך מוצעת
			3071				685	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

א. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.

(2) יותרו שימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בוועדה המקומית לכל התוכנית או למתחם משנה או למספר מתחמי משנה. תוכנית הפיתוח תכלול:
 - א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים.
 - ב. מפלסי כניסה של המבנים.
 - ג. חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות.
 - ד. תכנון לפיתוח השטחים הפתוחים.
 - ה. העמדה עקרונית של המבנים ומיקום גני הילדים/ מעונות יום.
- ו. תוכנית תשתיות מים ביוב וניקוז
2. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתרי בניה.
3. תנאי למתן היתר הינו מתן התחייבות בכתב להבטחת הקמת או התקשרות עם חברת ניהול לתחזוקת השטחים המשותפים לרבות השטחים הפרטיים בזיקת הנאה לציבור.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תשריט לצורכי רישום לחלקות הכלולות בבקשה להיתר הבניה, ערוך ע"י מודד מוסמך.

6.2

חניה

1. החניה תהיה בתחום תאי השטח ע"פי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר בנייה
2. פריקה וטעינה לצרכי מסחר תהיה בחלקו האחורי של המסחר.

6.3

איכות הסביבה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם מהנדס העיר, בנושאים הבאים, בין היתר:
 - א. עריכת סקר קרקע.
 - ב. פינוי פסולת בנין.
 - ג. הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.
 - ה. מניעת מפגעים סביבתיים.
2. חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

6.4

בניה ירוקה

- הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית רמלה תוך מתן דגש לנושאים הבאים:
1. העמדת המבנה.
 2. התייעלות אנרגטית.
 3. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום.
 4. בניה משמרת מים.
 5. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור ו/או הנחיות של עיריית רמלה.
 6. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.
 7. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכנית יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות בתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.

6.5	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הרלוונטי יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל במיקום תת קרקעי בלבד.</p>
6.6	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. מגרשים לבניה השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית 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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. בהיתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקומו של קו הבנין למרתפים ובתנאי שישמרו 15% תכסית פנויה.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר הבניה יבטיח מקום לפחיל האשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. מתקני האצירה במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבעלי חיים ו/או התעופפות פסולת.</p> <p>2. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>3. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

תשתיות	6.9
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה בתא השטח הרלוונטי יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>3. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.</p> <p>4. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>5. מים</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.</p> <p>7. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>8. ביוב</p> <p>א. תותר העברת תשתיות עירונית בתאי שטח המוגדרים כשטחים ציבוריים, לרבות שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. לא תותר התקנות מערכות ביוב מתחת לכניסה הקובעת ו/או במידה ויבנו חדרי שירותים אשר רום רצפתם נמוך ממפלס הפיתוח, יהיה על המבקשים לבנות בהתאם לדרישות ת"י 1205 תחנות שאיבה לביוב.</p> <p>ג. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>ד. שוחות הביוב יתוכננו ע"פ תקן ישראלי מס' 5988.</p> <p>9. תותר הנחת צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה, בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>10. חדרי טרנספורמציה יבנו בתחום קווי הבניין וישולב בפיתוח המגרש או בתת קרקע.</p>	
זיקת הנאה	6.10
<p>1. השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. שטח זה יתוכנן ויפותח בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, ובינוי והנחיות עיצוב.</p> <p>3. התחזוקה והניהול של שטח זה יהיה בידי הרשות המקומית.</p>	



<p>6.11 הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים המסומנים להריסה עד הוצאת היתר הריסה למבנה, תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p>	
<p>6.12 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.12</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שאינם בתחום האיחוד והחלוקה, נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית רמלה כשטחים פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p> <p>2. במגרשי מגורים די' יוקצו שטחים ציבוריים בנויים:</p> <p>הקצאת השטחים הציבוריים הבנויים לעיריית רמלה תעשה על פי כל דין, ובנייתם כפופה לדיני הקניית מבנים ציבוריים עבור הרשות המקומית.</p> <p>3. כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערה על ייעוד לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין ביחס לשטחים הציבוריים.</p> <p>רישום השטחים על שם עיריית רמלה יתבצע במעמד רישום הבניין/הבניינים החדשים הרלוונטים.</p> <p>4. בכל אחד מתאי שטח יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח המצוי לשימוש של מעונות יום, גני ילדים וחצרות עבור אותם שימושים.</p> <p>5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור וכוללים באיחוד והחלוקה יוקצו וירשמו על שם הרשות בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p> <p>6. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

