

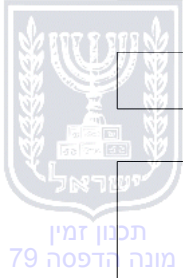
הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0882423

מע"ר רמלה - רובע הרמבלס

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רמלה
סוג תכנית	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

תכנון מרכז עירוני מעורב שימושים ההממוקם בין הרחובות המרכזיים: רחוב הרצל, רחוב ויצמן ורחוב דני מס. התכנית מציעה מרכז עירוני חדש לעיר רמלה הכולל את המוסדות הראשיים של העיר: בית העירייה, בית המשפט ושימושי מסחר ותעסוקה בשילוב של מגורים.

המתחם כולל כ-1200 יח"ד, שטחים למסחר ותעסוקה ושטחים למבני ציבור.

המע"ר המתוכנן משרת את תושבי העיר ומתחבר בקשר רציף עם השטחים הציבוריים, המסחר והשטחים הפתוחים הקיימים בסביבת המרכז העירוני.

תכנון המע"ר נסמך על תמונת ההיסטורית והעכשווית של התפתחות העיר רמלה, תוך פיתוח חדש מוצע, ושמירה על האופי והטיפולוגיה הקיימת, בעזרת שימור מבנים בעלי ערכים היסטוריים בסביבת המע"ר.

המע"ר החדש משמר ציר היסטורי בצורת מדרחוב הליכתי, מסחרי ותיירותי, המחבר בצורה פיזית וויזואלית בין מבנה העירייה ההיסטורי (אזור בריכת הקשתות) ועד למגדל הלבן.

התכנון מציע ציר נוסף המחבר בין בית הקולנוע ההיסטורי דרך בית הכנסת היסטורי והטיגארט הבריטי ועד בית המשפט וכיכר העיר.

לאזור המע"ר שירותיות תח"צ גבוהה מאוד הכוללת תחנת מטרו עירונית, רכבת קלה (קו חום) ומהיר לעיר לאורך שדרות הרצל.

התכנון התנועתי באזור המע"ר נותן עדיפות מובהקת להולכי רגל ורוכבי אופניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מע"ר רמלה - רובע הרמבלס

מספר התכנית 415-0882423

1.2 שטח התכנית 120.874 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 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	187637
קואורדינאטה Y	648594

1.5.2 תיאור מקום

מע"ר רמלה ממוקם בין הרחובות המרכזיים: דני מס 16-2 (מדרום), שדי הרצל (ממזרח), שדי ויצמן 9-1 (ממערב)

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 מע"ר רמלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4347	מוסדר	חלק	28, 34, 39, 53	7, 12, 14-15, 26-27, 29-30, 45, 49, 56, 58-59, 68-69, 81, 83-84, 86-88, 93
4355	מוסדר	חלק		66
5804	מוסדר	חלק		51, 75
5863	מוסדר	חלק		1-2, 25

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 79



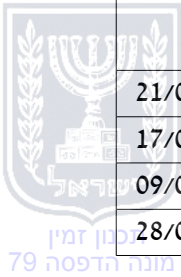
תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תתל/ 72 / ב
13/09/1973		1943		החלפה	לה/ 1000
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 43 / 1000 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	לה/ 1000 / 43
19/03/1998	2950	4629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004. הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1004
21/07/1994	4293	4231		החלפה	לה/ 188
17/08/1972		1846		החלפה	לה/ 180
09/04/1998		4636		החלפה	לה/ מק/ 188 / 1
28/02/2001		4966		החלפה	לה/ מק/ 188 / 1 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 625	1	09/09/2020	עדן בר	12: 16 19/10/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	05/09/2021	עדן בר	12: 58 05/09/2021	נספח בינוי	לא
מתחמי תכנון	מחייב חלקית	1: 1000	1	19/10/2021	עדן בר	19: 18 19/10/2021	מתחמים וקווי בניין - מחייב בגבהי מבנים.	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1250	1	21/03/2021	ענת אסתרליס	08: 32 21/03/2021	נספח שימור	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		91	21/03/2021	ענת אסתרליס	08: 30 21/03/2021	נספח שימור מילולי	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	09/12/2020	רן זילברשטיין	08: 14 27/05/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	24/08/2021	רן זילברשטיין	20: 33 24/08/2021	נספח תנועה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		31	22/09/2020	אלדד שרוני	08: 44 29/07/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	25/08/2021	אילן עקריש	15: 01 25/08/2021	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	25/08/2021	אילן עקריש	14: 59 25/08/2021	חתכים נופיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	22/07/2021	אורן יוסף	12: 18 19/10/2021	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה		30	22/09/2020	אורן יוסף	08: 12 28/07/2021	נספח ניקוז מילולי	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	01/08/2021	אורן יוסף	09: 58 12/08/2021	מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	01/08/2021	אורן יוסף	09: 56 12/08/2021	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		17	31/05/2021	אורן יוסף	14: 09 17/08/2021	נספח מילולי מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		195	22/09/2020	אלון ורד	08: 42 29/07/2021	נספח מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	25/05/2021	אלון ורד	13: 06 21/10/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	26/05/2021	עדן בר	09: 20 29/07/2021	נספח פרוגרמה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	26/05/2021	אלי כהן	08: 10 29/07/2021		לא

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	9	08-9771575		

1.8.2 יזם**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
אדריכל	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co .il
שימור	יועץ	ענת אסתרליס	75013	אדריכלות ושימור	פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17	04-6373312		anatesterlis@ gmail.com
אגרונום	יועץ	אלון ורד		ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	076-5450012		alon@veredg roup.co.il
יועץ תנועה	יועץ	רן זילברשטיין	512719634	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו	א 45	04-8553654		Ran@levysht ark.co.il
מים וביוב	יועץ	אורן יוסף	9667905	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		OrenY@palg ey-maim.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	יועץ	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		
אדריכל נוף	יועץ	אילן עקריש	85722	אילן עקריש אדריכל נוף	תל אביב- יפו	פרץ י ל	38	077-7725001		Ilanakrish.lan d@gmail.co m
יועץ סביבה	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il



מנהל הדפסה 79
תכנון זמין



מנהל הדפסה 79
תכנון זמין

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
דיור מכליל	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 55 מ"ר (שטח "פלדלת") המיועדות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה וכד'.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד.
מבנה לשימור	יקרא גם אתר לשימור. מבנה בחלקתו הכולל את כלל הערכים הבנויים והנופיים בה. מבנה בעל ערך מיוחד, הנכלל ברשימת השימור בתוכנית זו.
מתחם לשימור	מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות כמכלול, עשוי לכלול מבנים או שרידי מבנים, צמחיה והיבטים נופיים ערכיים, פיתוח שטח, גדרות ושבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, מאפייני חתך רחוב, חומרי גמר, צירי תנועה וכיווני מבט ומפתחי נוף.
מתחם נופי לשימור/ציר נופי	אזור בעל איכויות נופיות מיוחדות בתוך ישוב או אזור כפרי. עשוי להכיל מבנים.
תיק תיעוד	תיק תיעוד כהגדרתו במסמך הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008, ומסמכי הנחיה נוספים של מינהל התכנון לגבי מסמכי תיעוד לתכניות ליישובים כפריים. יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון והסמכה בשימור.

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

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

הקמת מע"ר חדש מעורב שימושים הכולל מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד לאזור משולב מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה מסחר, מלונאות ומגורים.
2. קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד.
3. קביעת זכויות בניה וקווי בניין.
4. קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות ליעודים השונים.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
6. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות להריסה.
9. קביעת הוראות שימור למתחמים ואתרים לשימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	407, 406, 404, 403, 290
תיירות	1561
שטח ציבורי פתוח	77, 76, 74, 71, 69, 67, 64 - 62, 60
ככר עירונית	782 - 780, 75
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	835, 834, 832 - 829
תחנת תחבורה ציבורית	314
מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1053
מסחר ותעסוקה	1062

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	1059, 1057, 1055, 1053
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407, 290
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1056
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	60
בלוק מבנה לשימור	תיירות	1561
בלוק מסוף מתעי"נ	תחנת תחבורה ציבורית	314
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	835
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	782
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403, 290
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1055, 1054
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	77, 74, 71, 65, 60
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	314
גבול מתחם	דרך מוצעת	835, 834, 832 - 829
גבול מתחם	ככר עירונית	781, 780, 75
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	407, 406, 404, 403, 290
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1053
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1062
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	77, 76, 74, 71, 69, 67 - 64, 62, 60
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	314
גבול מתחם	תיירות	1561
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	290
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	781
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	403, 290
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1059
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	1062
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	71
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	1561

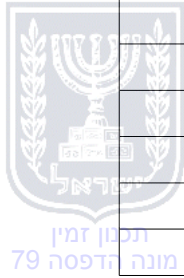
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	835, 834, 830
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	782 - 780
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403, 290
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1060, 1059, 1056 - 1053
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1062
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	77, 74, 69, 66, 65
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תחבורה ציבורית	314
חזית מסחרית	דרך מוצעת	834
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	404, 290
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1053
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1062
חזית מסחרית	תיירות	1561
מבנה להריסה	דרך מוצעת	834, 832, 830, 829
מבנה להריסה	ככר עירונית	781, 780
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 406, 290
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1054
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1062
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	69, 67 - 64, 62, 60
מבנה להריסה	תיירות	1561
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407, 290
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1056
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	60
מבנה לשימור	תיירות	1561
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	820
ציר מערכת הסעת המונים	ככר עירונית	780, 75
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים מסחר ותעסוקה	1054
ציר מערכת הסעת המונים	תחנת תחבורה ציבורית	314
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	835, 834, 832 - 829
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	781, 780, 75
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 406, 404, 403, 290
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1053
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1062
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	77, 76, 74, 71, 69, 67 - 64, 62, 60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	314
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תיירות	1561

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
7.06	8,670	דרך מאושרת
2.29	2,808	דרך משולבת
2.38	2,927	חניון
26.99	33,158	מבנים ומוסדות ציבור

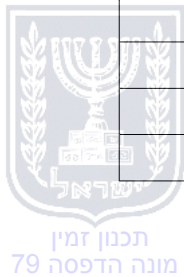
מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.55	6,820	מגורים א'
7.85	9,650	מגורים ומסחר
3.91	4,800	מגורים מסחר ותעסוקה
14.38	17,674	מסחר
9.82	12,070	מסחר תעסוקה ומבני ציבור
19.77	24,295	שצ"פ
100	122,872	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.19	1,458.44	דרך מאושרת
12.94	15,884.48	דרך מוצעת
12.69	15,575.72	ככר עירונית
21.51	26,405.15	מבנים ומוסדות ציבור
31.72	38,941.01	מגורים מסחר ותעסוקה
2.77	3,401.73	מסחר ותעסוקה
9.12	11,196.78	שטח ציבורי פתוח
1.52	1,870.99	תחנת תחבורה ציבורית
6.53	8,016.34	תיירות
100	122,750.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. במפלס הכניסה הקובעת לבניין מסחר בקומת הקרקע בלבד, לכיוון הרחוב והשדרה המרכזית. מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (בית כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך, מרפאות, טיפת חלב, ספרייה, חדרי חוגים, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט), שטחי שירות לטובת שימושי המגורים, מסחר ולתעסוקה כגון לובי כניסה, חדרי טכניים והנדסיים, מחסנים, חניות, חדרי אשפה, מחסנים, חדרי עגלות ואופניים.</p> <p>ב. הוראות לחזית מסחרית - גובה קומת המסחר יהיה 6 מטר.</p> <p>ג. במפלס שמעל הני"ל - מגורים, משרדים, הייטק, מרפאות, מכללות, משרדי ממשלה ורשויות, דיור מוגן.</p> <p>ד. מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p> <p>רישום שטחים ציבוריים:</p> <p>1. בתאי שטח 1053, 1055, 1057, 1062 - יוקמו מוסדות חינוך כגון גני ילדים / מעונות בקומת הקרקע. לכל כיתת גן תוצמד חצר.</p> <p>2. גני הילדים ושטחי החצר הצמודים אליהם ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומה מקסימלי:</p> <p>א. גובה קומת הקרקע - עד 7.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ב. קומת מגורים - עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ג. קומת תעסוקה/משרדים/ציבורי - עד 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>2. מרווח בין מבנים לשימוש מגורים:</p> <p>א. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח, המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בין 2 בניינים בהם 21 קומות ומעלה - מינימום 16 מ' - בין 2 בניינים בהם 11-20 קומות - מינימום 12 מ' - בין בניין בו 21 קומות ומעלה לבניין בו 10 קומות ומטה - מינימום 12 מ' - בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומטה - מינימום 8 מ' <p>3. מספר הקומות יהיה על פי המצויין בטבלת זכויות והוראות הבנייה בפרק 5.</p> <p>4. 30% דירות קטנות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תותר במפלסים תת קרקעיים ובמפלסי הרחובות התוחמים את תא השטח.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית עם פונקציות ציבוריות.</p> <p>2. תכליות מותרות: בילוי פנאי ותרבות, תמהיל מסחרי מגוון לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעוני בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>3. א. המסחר בקומת הקרקע הפונה לשדרות ויצמן ולשדרות הרצל יכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.</p> <p>ב. עומק הקולונדה המינימאל יהי 4 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים</p>

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>לא יעלו על 60 / 45 ס"מ.</p> <p>ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>במבנים בהם יתוכנן שימוש של גני ילדים ו/או מעונות, נדרשת עמידה בהנחיות המופיעות במסמכים הבאים:</p> <p>א. חוזר ראש שירותי בריאות הציבור - סטנדרטים לנושאי תברואה למסגרת חינוכית - מעונות לגיל הרך, דצמבר 2011.</p> <p>ב. פרוגרמה לתכנון ולציוד מעונות יום לגיל הרך דצמבר 2006.</p> <p>בדגש על חצר במפלס הגן וכניסה נפרדת מכל שימוש אחר.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>1. השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית.</p> <p>2. שימושים נלווים: מסחר המשמש את הייעוד העיקרי לרבות הסעדה.</p> <p>3. שימושים במרתפים: חנויות המשרתות את השימושים המותרים, חנויות ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים ושטחי אחסנה המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>4. תותר בניית מעונות סטודנטים או דיור מוגן בתא שטח מס' 407.</p> <p>5. קווי הבניין בתא שטח 407 יקבעו בכפוף לתיק תיעוד.</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומה מקסימלי:</p> <p>א. גובה קומת הקרקע - עד 7.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ב. קומת מגורים - עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ג. קומת תעסוקה/משרדים - עד 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>2. מרווח בין מבנים לשימוש מגורים:</p> <p>א. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח, המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 21 קומות ומעלה - מינימום 25 מ'</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 11-20 קומות - מינימום 15 מ'</p> <p>- בין בניין בו 21 קומות ומעלה לבניין בו 10 קומות ומטה - מינימום 12 מ'</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומטה - מינימום 9 מ'</p> <p>3. מספר הקומות יהיה על פי המצויין בטבלת זכויות והוראות הבנייה בפרק 5.</p> <p>4. תותר בניה של מספר מבנים במגרש.</p> <p>5. יותר שילוב של מספר שימושים בתחום המגרש ובמבנים בהתאם להנחיות כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>6. קווי הבניין בתא שטח 407 יקבעו בכפוף לתיק תיעוד.</p> <p>7. הוראות בינוי לשימושים נלווים:</p>	<p align="center">א</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תנאי למימוש זכויות הבניה יהיה מימוש בפועל של לפחות 50% מזכויות הבניה לצורכי ציבור שהתווספו בתכנית זו.</p> <p>שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר בחזית לרחוב עם כניסה נפרדת שלא מתוך השימוש העיקרי.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. במגרשים בהם קבועים קוי בניין, קוי הבניין יהיו ע"פ תכנית תקפה.</p> <p>2. במגרשים בהם לא קבועים קווי בניין מכח תכניות תקפות:</p> <p>(א) קו הבניין הקדמי יהיה ע"פ תכנית מאושרת במגרשים גובלים או בהתאם למצוין ברוזטה של דרך קיימת.</p> <p>(ב) במקרים בהם הבינוי בפועל שונה מקוי הבניין ע"פ תכנית מאושרת, יקבע קו הבניין לפי הבניה בפועל.</p> <p>(ג) קו בניין צידי ואחורי - בהתאם לקבוע ע"פ תוכנית מאושרת, במקרה שלא מפורטים קוי הבניין יהיו 3 מ'.</p> <p>(ד) הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספת למבנים קיימים ותוספת בניה במגרשים בנויים.</p> <p>(ה) במגרשים בהם מותר לבנות מספר מבנים במגרש, יותר קו בניין 0 ללא פתחים או קו בניין שלא יקטן מ-5 מ', בכפוף לאישור תכנית בינוי.</p> <p>יותר קו בניין 0 לדרך בכפוף לאישור תכנית בינוי.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית עם פונקציות ציבוריות.</p> <p>2. תכליות מותרות: בילוי פנאי ותרבות, תמהיל מסחרי מגוון לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעוני בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>3. א. המסחר בקומת הקרקע הפונה לשדרות ויצמן ולשדרות הרצל יכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.</p> <p>ב. עומק הקולונדה המינימאל יהי 4 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 60/45 ס"מ.</p> <p>ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך המאפשרת מעבר הולכי רגל, תנועת רכבים ותשתיות, כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, עמדות מיחזור וכד'.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה</p>



<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון.</p> <p>3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>4. 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>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. השימושים המותרים: גינון, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומשחק, מגרשי ספורט ונופש, אזורי ישיבה, שבילי אופניים, והולכי רגל, מצללות, מתקנים למי שתייה, גידור ותאורה, מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים, תשתיות קוויות תת קרקעיות, שירותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים וחדרי השנאה.</p> <p>שימושים נלווים: קיוסק, בית קפה, מסעדה.</p> <p>הבקשה לתוספת השימושים הנלווים תוגש לדיון בוועדה המקומית על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל שטח השצ"פ. מיקום השטח המיועד לבינוי לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככל הניתן בקצה הגן. תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח, ופתרונות נגישות וחניה מספקים בקרבת מקום.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>4.5 ככר עירונית</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. כיכר ציבורית, גן ציבורי, מבני שירותים עבור הגן, גינת כלבים, גינון, נטיעות, מתקני משחק, מגרשים ומתקני ספורט, הצללות, שבילים ומעברים להולכי הרגל, פינות ישיבה, דרכי שירות, חניה ציבורית תת קרקעית, קיוסק, בתי קפה, בית שימוש ציבורי, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות תת קרקעיות, אלמנטי מים לסוגיהם השונים, לרבות המתקנים הטכניים הדרושים לתפעולם, מתקני משחק כושר ופנאי, ריהוט רחוב לסוגיו, תאורה ושילוט.</p> <p>2. תותר התקנת מתקני החדרת מי נגר עילי.</p> <p>3. תותר התקנת מתקנים פנאומטיים לאיסוף אשפה.</p> <p>4. תותר כניסת רכבי תחזוקה הצלה וחירום.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>בתאי שטח 780,781,782:</p> <p>1. פיתוח השטח יכלול שבילים מרוצפים להולכי רגל ואופניים.</p> <p>2. יישמרו מפלסי פיתוח המשכיים בין הכיכר הציבורית לרחובות הסובבים אותה ולשבילי ההליכה היוצאים מהכיכר.</p> <p>3. ריצוף הכיכר העירונית יהיה אחיד ואיכותי.</p> <p>4. הכיכר תשמש להולכי רגל ורכבי אופניים ללא כניסת רכבים פרטיים ו/או מסחריים למעט רכבי תחזוקה, הצלה וחירום.</p> <p>5. הכיכר תעוצב כמרחב מוצל ונעים המותאם לפעילויות מגוונות במנעד רחב.</p> <p>6. הרחבה תודגש ע"י מוקד נופי יחודי, שיהיה חלק מהעיצוב והתפקוד שלה.</p> <p>7. הנטיעות יותאמו לדרישות פקיד היערות בשילוב פתרונות עיצוביים.</p>	

4.5	ככר עירונית
	<p>8. מצללות או קירוי יתוכננו באזורי שהיה ופנאי, תוך מתן מענה לכ-60% הצללה בשטח האמור.</p> <p>9. לצורך בדיקת ההצללה יכללו כל האלמנטים המצלים על השטח: בינוי, עצים קיימים ומתוכננים וכו'.</p> <p>10. תכנון הכיכר יתן מענה לשימוש בשעות היום והערב, תוך מענה תכנוני לסוגיות ביטחון אישי ובכלל זה: תאורה והפניית אזורי שימוש ופעילות בזיקה ויזואלית לשימושים גובלים.</p> <p>11. מתקנים טכנים ככל וידרשו, ישולבו באלמנטים בנויים בתחום הכיכר או באזורים מגוונים, ככל הניתן יתוכננו תת קרקעית.</p> <p>12. הפיתוח הנופי ישלב שיטות אגרונומיות לפי הנחיית פקיד היערות ופטרונות עיצוביים שיתנו מענה לגודל ולאיכות של בית הגידול של העץ, במטרה להבטיח צימוח בריא.</p> <p>13. אם תדרש הגבהת פני השטח לצורך העמקת בית הגידול של העץ היא תשולב עם קירות, ספסלים שיתפקדו כחלק מריהוט הרחוב.</p> <p>14. במקרה שהכיכר ממוקמת לאורך חזית מסחרית או בסביבתה, עיצוב הכיכר יכלול אזורי ישיבה ושהייה מוצלים, אזורי ישיבה אלו לא יהיו משויכים לשימוש המסחרי והשימוש בהם יהיה לכלל הציבור.</p> <p>15. הצמחייה בשטחים הציבוריים והפרטיים תושקה במערכת השקיה ממוחשבת בתאום עם הרשות המקומית העצים יהיו בגודל 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות</p> <p>16. פיתוח רצועת תאי שטח 780, 781 יעשה באופן שלא יחסם המבט ככל הניתן אל המגדל הלבן.</p>
4.6	תחנת תחבורה ציבורית
4.6.1	שימושים
	<p>1. במגרשים הגובלים וחופפים לתכנית המטרו, תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח בשטח וכן מתן היתרי בניה יהיה תיאום עם נת"ע או מי מטעמה וקבלת אישורה.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו המתוכנן אלא בתאום עם נת"ע ומי מטעמה.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>4. לא ניתן להחדיר עוגנים לתחום יעוד תחנת תחבורה ציבורית.</p> <p>5. יש לתאם השפלת מי תהום עם נת"ע.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. ש להתאים את התכנון של קומת הקרקע בפרויקט המוצע למיקום מוצא התחנה המתוכנן בסמיכות לו, שילוב של המוצא בתכנון ופיתוח המרחב הציבורי שמסביב לפרויקט המוצע ומעבר להולכי הרגל במקום.</p> <p>2. עד להקמת המטרו לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחומי תחנות ובתחום שטח התארגנות.</p> <p>3. יש להתאים את מגבלות הבניה בתת-הקרקע ועומק מרתפים שיותרו מכח התכנית המוצעת למגבלות תוואי המטרו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. בתחום התת"ל בתוואי המנהרות, ביעוד רצועת מתע"ן ותכנית מאושרת אחרת, ניתן לבנות עד לעומק של 5 מ', ולא יותר מ-10 מ' בתת הקרקע (ממפלס פני קרקע קיימת) או בהתאם לעמדת נת"ע המעודכנת, הקובעת את גבול המפלס העליון 21</p>

<p>4.6</p>	<p>תחנת תחבורה ציבורית</p> <p>מ' מפני המסילה, העמוק מבניהם (ככל שהתנאים מאפשרים זאת), בכפוף לבדיקה ואישור הנדסי בתיאום ובהסכמת הגורם המוסמך.</p>
<p>4.7</p>	<p>תיירות</p>
<p>4.7.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.7.2</p>	<p>1. אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות וחדרי אירוח. 2. מסחר על סוגיו, כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, משרדים, נופש ובילוי סדנאות וגלריות. 3. גינות וגנים ציבוריים, מתקני משחקים לילדים, מתקני צל.</p>
<p>א</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א. אכסון מלונאי לסוגיו והפעילות הסחירה הנלווית לו יהיו על פי התקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות. ב. בתא שטח 1561, יתאפשר חיבור בין מבנה הטיגארט לבניין חדש (המתוכנן בתא שטח 1561) לטובת מעבר, בכפוף לאישור מהנדס העיר ולתיק התיעוד.</p>
<p>ב</p>	<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית עם פונקציות ציבוריות. 2. תכליות מותרות: בילוי פנאי ותרבות, תמהיל מסחרי מגוון לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעוני בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים. 3. א. המסחר בקומת הקרקע הפונה לשדרות ויצמן ולשדרות הרצל יכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד. ב. עומק הקולונדה המינימאל יהי 4 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 45/60 ס"מ. ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 6.5 מ'. ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.</p>
<p>4.8</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.8.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.8.2</p>	<p>1. דרך המאפשרת מעבר הולכי רגל, תנועת רכבים ותשתיות. 2. כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, תשתיות, מתקני תשתית תת קרקעיים.</p>
<p>4.9</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p>
<p>4.9.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>א. במפלס הכניסה הקובעת לבניין מסחר בקומת הקרקע בלבד, לכיוון הרחוב והשדרה המרכזית. מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת (בית כנסת, מעונות, גני ילדים, מוסדות חינוך,</p>



מסחר ותעסוקה	4.9
<p>מרפאות, טיפת חלב, ספריה, חדרי חוגים, מועדון נוער, מועדון לקשיש, ספורט), שטחי שירות לטובת שימושי מסחר ותעסוקה כגון לובי כניסה, חדרים טכניים והנדסיים, מחסנים, חניות, חדרי אשפה, מחסנים, חדרי עגלות ואופניים.</p> <p>ב. הוראות לחזית מסחרית - גובה קומת המסחר יהיה 6 מטר.</p> <p>ג. במפלס שמעל הנ"ל - משרדים, הייטק, מרפאות, מכללות, משרדי ממשלה ורשויות.</p> <p>ד. מתחת לכניסה הקובעת לבניין - חניה, אחסנה, מתקנים טכניים.</p> <p>ה. אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות וחדרי אירוח.</p> <p>ו. מגורים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומה מקסימלי:</p> <p>א. גובה קומת הקרקע - עד 7.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ב. קומת מגורים - עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>ג. קומת תעסוקה/משרדים/ציבורי - עד 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה שמעל).</p> <p>2. מרווח בין מבנים לשימוש מגורים:</p> <p>א. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח, המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 21 קומות ומעלה - מינימום 16 מ'</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 11-20 קומות - מינימום 12 מ'</p> <p>- בין בניין בו 21 קומות ומעלה לבניין בו 10 קומות ומטה - מינימום 12 מ'</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומטה - מינימום 8 מ'</p> <p>3. מספר הקומות יהיה על פי המצויין בטבלת זכויות והוראות הבנייה בפרק 5.</p> <p>4. 30% דירות קטנות.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>החניה תותר במפלסים תת קרקעיים ובמפלסי הרחובות התוחמים את תא השטח.</p>	<p>ב</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת ההנאה בתא שטח 1062 מחייבת מעבר ציבורי בקומת הקרקע.</p> <p>2. בתואי זיקת ההנאה בתא שטח 1062 לא תותר בנייה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> <p>3. תותר בנייה מעל זיקת ההנאה מגובה שתי קומות ומעלה.</p>	<p>ג</p>
<p>מסחר</p> <p>1. חזית מסחרית עם פונקציות ציבוריות.</p> <p>2. תכליות מותרות: בילוי פנאי ותרבות, תמהיל מסחרי מגוון לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעוני בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>3. א. המסחר בקומת הקרקע הפונה לשדרות ויצמן ולשדרות הרצל יכלול קולונדה מסחרית רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.</p> <p>ב. עומק הקולונדה המינימאל יהי 4 מ'. המרחק בין העמודים נטו יהיה 4-6 מ'. מימדי העמודים לא יעלו על 60/45 ס"מ.</p> <p>ג. גובה תחתית הקורה בחזית הקולונדה לכיוון הרחוב לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>ד. שילוט החזית המסחרית ימוקם בין העמודים ויהיה אחיד בכל המבנה.</p>	<p>ד</p>

מסחר ותעסוקה	4.9
<p>הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות: במבנים בהם יתוכנן שימוש של גני ילדים ו/ואו מעונות, נדרשת עמידה בהנחיות המופיעות במסמכים הבאים:</p> <p>א. חוזר ראש שירותי בריאות הציבור - סטנדרטים לנושאי תברואה למסגרת חינוכית - מעונות לגיל הרך, דצמבר 2011.</p> <p>ב. פרוגרמה לתכנון ולציוד מעונות יום לגיל הרך דצמבר 2006.</p> <p>בדגש על חצר במפלס הגן וכניסה נפרדת מכל שימוש אחר.</p>	ה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
3600		9 (1)	68	300	65	7500	22500	7134		1053	מגורים	מסחר ותעסוקה	
						908	3323			1053	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
						525	975			1053	מסחר	מסחר ותעסוקה	
						75	225			1053	מבנים ומסדות ציבור להינוך	מסחר ותעסוקה	
	3					18190				1053	חניון	מסחר ותעסוקה	
2124		10 (1)	68	177	65	5059	16176	11167		1054	מגורים	מסחר ותעסוקה	
						5059	16176			1054	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
						1750	3250			1054	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	3					28475				1054	חניון	מסחר ותעסוקה	
2420		9 (1)	68	202	65	5986	18215	4959		1055	מגורים	מסחר ותעסוקה	
						227	423			1055	מסחר	מסחר ותעסוקה	
						75	225			1055	מבנים ומסדות ציבור להינוך	מסחר ותעסוקה	
	3					12645				1055	חניון	מסחר ותעסוקה	
960		9 (1)	68	80	65	1890	5671	3984		1056	מגורים	מסחר ותעסוקה	
						1890	5671			1056	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
						298	552			1056	מסחר	מסחר ותעסוקה	

מ"ר) העיקרי מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
							250	750			1060	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3					13840					1060	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
		10	44		65		(4) 4439	(4) 13316	3401		1062	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							250	750			1062	מסחר	מסחר ותעסוקה
							75	225			1062	מבנים ומוסדות ציבור להיגוך	מסחר ותעסוקה
	3					8670					1062	חניון	מסחר ותעסוקה
		(5) 8	108		65		9628	28887	8024		290	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							2032	6097			290	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור
							375	1125			290	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	3					22060					290	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
		8	40		65		3830	11490	3264		404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							250	750			404	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		6	32		65		2984	8952	2984		406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3000		12	47	250	65		3437	10313	2367		407	מגורים ודיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
							205	616		מבנה לשימור	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		(1) 9	68	250	(6) 65		(6) 4500	(6) 13500	7758		1561	תיירות	תיירות
							595	1105			1561	מסחר	תיירות
							1270	3810		מבנה לשימור	1561	תיירות	תיירות
	3					20000					1561	חניון	תיירות
							25	75			782,780	מסחר	ככר עירונית
							(7) 25	(7) 75			62,60	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות						
	3	6				80%	50%	200%	9158		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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 כמסומן בתשריט.

ב. בתוכנית 30% דירות קטנות מתוכן 10% דיור מכליל (עד 55 מ"ר).

ג. במגרש 407 - יח"ד לדיור מוגן או למעונות סטודנטים (עד 55 מ"ר).

ד. תותר תוספת בניה למבנים שסומנו לשימור בתשריט תוכנית זו של עד 5% מהשטח הבנוי הקיים להתאמת המבנים הנ"ל לתקנות הבטיחות והנגישות התקפות - בכפוף לתיק תיעוד ותוך הגבלת הגובה אל מתחת לרום גג המבנה הקיים.

ה. זכויות הבנייה המאושרות למבנים שסומנו לשימור הם השטחים והגבהים הקיימים בפועל או ע"פ היתר מאושר (אם קיים).

ו. במגרש הטיגארט (מגרש 1561), בכפוף לתיק תיעוד ולאישור מהנדס העיר, ניתן להוסיף עד 2 קומות על גבי מבנה הטיגארט הקיים בסך של 2,540 מ"ר לקומה. ניתן להוסיף זכויות אלו בפריסה של עד 2 קומות מעל המבנה הקיים כאשר הקומה העליונה תהיה בתכסית של 50% מהקומה הטיפוסית הקיימת. נוסף לזכויות הבנייה וע"פ תיק התיעוד תותר הקמת קירוי קל לחצר מבנה הטיגארט בשטח שלא יעלה על 60% מסך שטח חצר הטיגארט.

ז. $5 + 21.5 = 26.5$ מ' מעל פני הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין עילי - עד 15 קומות.

(2) קו בניין עילי - עד 15 קומות.

(3) קו בניין עילי - עד 12 קומות.

(4) ניתן לנייד זכויות לטובת שימושי תיירות.

(5) קו בניין עילי - עד 25 קומות.

(6) ראה הערה ו' לטבלה 5.

(7) במגרש בית הכנסת (מגרש 60), בכפוף לתיק תיעוד ולאישור מהנדס העיר, ישמרו זכויות הבנייה לבית הכנסת לשימור ע"פ היתר מאושר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בניה ירוקה</p> <p>הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה וע"פ הנחיות הגורם הרלוונטי בעירייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. בשטחים המיועדים למגורים יתוכננו מבני המגורים כך שיכילו פתרונות אשפה ומחזור בתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בעיריית רמלה ולאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר עם מגורים ו/ או מבני ציבור ידרש תאום עם הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בן היתר בנושאים הבאים-</p> <p>א. איזורור מנדפים לשטחים מסחריים, באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג העליון/ או פיתרון אחר. במידה ולא מתוכנן בעת מתן היתר הבניה שימוש מסחרי בהם, יש להראות את ההכנה לפתרון האזורור אשר תכלול פירים וכו ללא פתרון האזורור המלא.</p> <p>ב. הפרדה בין שימושים :</p> <p>3. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים, איזורור הכל בהתאם לעניין.</p> <p>4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>5. תותר כניסה משותפת לחניה בתת הקרקע.</p> <p>6. תותקן פינת מחזור ציבורית בשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>1. כל נטיעות עצים ושתילת צמחייה חדשה תתואם עם הרשות המקומית.</p> <p>1.1 לאורך הרחובות/רחובות מרוצפות וכיכרות עירוניות ינטעו עצים בוגרים בגודל 9, בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>1.2 מרווח שתילה מקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות, בכיכרות עירוניות מרווחי הנטיעה יהיו כאלה שיתקבל צל על לפחות 60% משטח הכיכר.</p> <p>1.3 תתכנית צמחייה תהיה חלק מסט תכניות הפיתוח לרחובות ולשצ"פים והיא תוכן על ידי אדריכל נוף.</p> <p>1.4 עצים ברחובות/רחבות יהו עצי צל רחבי נוף, ירוקי עד, או נשירים בהתאם לתוכניות שיכנון על ידי אדריכל הנוף.</p> <p>1.5 בשטחים הפתוחים, ישתלו שיחים, מטפסים וצמחי כיסוי. הצמחייה תהיה צמחייה חסכונית במים.</p> <p>1.6 הצמחייה בשטחים הציבוריים והפרטיים תושקה במערכת השקיה ממוחשבת בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>1.7 המדרכות ירוצפו בחומרי גמר איכותיים ועמידים, כניסות רכבים לחניון תיעשה באמצעות אבן עליה לרכב ולא באמצעות הנמכת המדרכה, לאורך הרחובות ימוקם ריהוט גן כגון: ספסלים ואשפתונים.</p> <p>1.8 פיתוח רצועת תאי שטח 781, 780 יעשה באופן שלא יחסם המבט ככל הניתן אל המגדל הלבן.</p> <p>1.9 עומק קרקע מעל מרתף לצורך נטיעות יהיה 1.5 מטר לפחות.</p>	<p>6.3</p>



<p>איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' זימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט, החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית.</p>	
<p>אזורים מיוחדים סימון בתשריט : בלוק מסוף מתע"נ</p>	<p>6.5</p>
<p>1. תחנת תחבורה ציבורית - השימושים וההוראות בייעוד זה יהיו בהתאם לשימושים וההוראות בתת"ל 101 א'.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו המתוכנן אלא בתיאום עם נת"ע מי מטעמה.</p> <p>3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>4. לא ניתן להחדיר עוגנים לתחום ייעוד תחנה ציבורית.</p> <p>5. יש לתאם השפלתץ מי תהום עם נת"ע.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן לכל שטח התכנית או על פי מתחמי התכנון בנפרד, התוכנית תכלול:</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ 500 : 1 על גבי מפת מדידה.</p> <p>2. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:</p> <p>א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים לרבות צורת הגגות, דרוג קומות הגג וחזיתות כולל חומרי הגמר.</p> <p>ב. מפלסי כניסה של המבנים.</p> <p>ג. מערכת התנועה והחנייה במגרשים לרבות מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, מיקום אזורי פריקה וטעינה, פתרון פינוי אשפה וכד' וחיבורם למערכת התנועה העירונית.</p> <p>ד. פיתוח השטחים הפתוחים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים לסוגיהם וכן טיפול בחיבור למבנים בתוך המגרש.</p> <p>ה. חתכי פיתוח מקומיים במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות בקנ"מ שלא יפחת מ 100 : 1.</p> <p>ו. קביעת היחס שבין שטחים מרוצפים למגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות.</p> <p>ז. הצגת פתרונות תכנוניים סופיים לתשתיות: ביוב, ניקוז, חשמל, מים ותקשורת ושילובם במגרשים.</p> <p>ח. קביעת שלביות בין הקמת המבנים החדשים, הריסת המבנים הישנים ופינוי השטחים הציבוריים.</p> <p>ט. תמהיל יח"ד</p> <p>הוראות מעבר להיתרי בנייה שהוצאו ע"פ תכניות תקפות:</p> <p>א. שימושים שאושרו כדין וניתן להם היתר בנייה על פי התכניות התקפות (לא בשימוש חורג) יהפכו לשימוש חורג מותר בהתאם להוראות תכנית זו ללא הגבלת זמן. 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 ותוספת עבור בטיחות המבנה (עד לבקשה להריסה ובנייה מחדש או היתר הכולל שימוש למשרדים ולמסחר).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה במתחם לשימור או מתחם לשימור נופי:

- א. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור ו/או מתחם לשימור נופי יהיה:
- ב. הכנת תיק תיעוד מפורט לתיעוד הנכס והמתחם עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.
- ג. תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/ הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בין היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו. המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים חזיתות וכל מידע אחר.
- ד. עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1:100 או 1:250, התכנית תערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.13, שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי ענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה להרחבת מערכת השבילים ו/ או התוית מערכת שבילים חדשה בתחום שטח המחנה (בקיבוץ) ובכלל זה בתחום הדשא המרכזי, יהיה בצרוף צילומי המצב הקיים ומפה מצבית בקני"מ 1:250 למסמכי הבקשה להיתר והפקדת הצילומים לעיון הציבור.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

1. השטחים הציבוריים ביעודים המעורבים יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.8

**זיקת הנאה
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. השטח המסומן בתשריט תוכנית זו כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.
2. התחזוקה והניהול של שטחים אלו יהיו באחריות הרשות המקומית.
3. בתחום זיקת הנאה יתאפשרו שימושים כגון: גינון, נטיעות, הצללות, סגירות חורף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, דרכי שירות, ריהוט רחוב לסוגיו, תאורה ושילוט, כל אלו בתנאי ששימור מעבר ראוי לציבור הולכי הרגל ובכפוף לאישור הועדה המקומית ומהנדס העיר.
4. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 405 לטובת הולכי רגל.
5. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתא שטח 1054 לטובת הגעה לכיכר המטרו.
6. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתאי שטח 66, 1063 ו-72 לטובת הגעת הולכי רגל מהמגדל הלבן אל כיכר המטרו.

6.9

**זיקת הנאה
סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב**

1. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 404 לטובת גישה לחניון תת קרקעי.
2. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 404 ו-73 לטובת גישת רכב שירות לבנייני העיריה.
3. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 781 לטובת גישת רכב שירות לפריקה וטעינה של בניין העירייה.
4. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 1561 ו-1059 לטובת גישה לחניון תת קרקעי.

<p>מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.10</p>
<p>במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תכליות מותרות: מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים, וכל שימוש קמעוני בהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים ולשיקול דעת הועדה המקומית ומהנדס העיר.</p> <p>ב. המסחר ימוקם במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט התוכנית.</p> <p>ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>ד. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחדות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים, עשן וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים, שקצה אורבתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>	
<p>קווי בנין</p>	<p>6.11</p>
<p>1. קווי הבניין יהיו קוי הבניין על פי תשריט תוכנית זו ועל פי נספח המתחמים.</p> <p>2. קווי הבניין הקדמיים, הפונים לשדרות ויצמן יהיו קווי בניין 0.</p> <p>3. קו בניין עילי: קו בניין עילי מסומן בצבע כחול מקווקו בתשריט תוכנית זו ובנספח המתחמים, קו הבניין העילי הוא עבור בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p>6.12</p>
<p>רשימת מבנים לשימור המפורטים בתשריט.</p> <p>מספר מבנה 01 - מבנה בית הכנסת</p> <p>מספר מבנה 02 - בית הקולנוע</p> <p>מספר מבנה 03 - מבנה טיגארט</p> <p>מספר מבנה 04 - בית העירייה</p> <p>מספר מבנה 05 - בית ההסתדרות (בית עדן)</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.13</p>
<p>1. אתר לשימור.</p> <p>על האתרים המסומנים בתשריט תכנית זו כמבנים לשימור והמפורטים בנספח השימור, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. אין להרוס מבנה לשימור.</p> <p>ב. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.</p> <p>ג. מבנה לשימור כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התו"ב, הכולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות)</p> <p>ד. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>ה. אין להעתיק מבנה לשימור.</p> <p>ו. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל קונסטרוקציה נושאת. ניתן לפתוח פתחים בקירות פנים אך אין להרוס קירות בשלמותם. ניתן להפוך חלונות לדלתות לצורך התחברות לאגף בנוי חדש.</p> <p>ז. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, כולל פרטים מקוריים כגון פרטי בניה, פרטי נגרות ומסגרות, תריסי פח וכד'. שימור פרטי הבניה ההיסטוריים מאבן יעשה בטכנולוגיה תואמת</p>	



לקיים, כולל סיתות, סוג האבן, כיחול וגמר.

ח. שימור המבנה ושימור ושחזור פרטי הבניה יעשה בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.

ט. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו.

י. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.

יא. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור. מומלץ לשמור על ה"פטינה"- סימני יושן המבנה (למשל- אין לפרק גדמי קמרונות יציבים, גם אם אינם שלמים).

יב. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור, ויהיו קרובים ככל הניתן למצבו של המבנה עם הקמתו.

יג. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים.

יד. יינתן פיתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור למערכות התשתית.

טו. כל בקשה להיתר לכל עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית.

טז. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל.

יז. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, ייבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות לאופי ארכיטקטוני בנושא היקפי בניה, חומרי גמר, טכנולוגיית הבניה ועוד.

התוספות והשינויים המבוקשים יהיו מינימאליים ככל האפשר ובניתוק ויזואלי מהמבנה לשימור וללא גרימת שינוי באופיו של המבנה הקיים.

יח. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידו, וכן תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים. התכנית המוצעת למבנה תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכד'.

2. מכלול נופי לשימור

א. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המכלול, מבחינה נופית וטופוגרפית.

ב. תחזוקה ושתילה חדשה יעשו תוך שמירה על מאפייני הצמחיה הקיימת, הארגון הנופי ומתוך השלמת הקיים.

ג. אין מניעה לתוספות בניה או מימוש זכויות בניה, בכפוף לשמירה על עצים בוגרים או העתקתם.

ד. שבילים ומדרכות: יש להשתמש בחומרי גמר ומימדי שבילים בהתאם לחומרים המסורתיים הקיימים.

ה. אין להקים גדרות אטומות מכל סוג.

ו. מתקני התשתית יותקנו במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המכלול הנופי. יש להעדיף שפה תכנונית משתלבת במרקם




3. מתחם לשימור דרך הצליינים מיפו לירושלים

הקטע המסומן כמתחם לשימור ברח' דני מס יתוכנן בעדיפות להולכי רגל, תוך תיאום תכנון הפיתוח בהתאם לתכנון הכולל של דרך הצליינים. דרך זו מיועדת לתכנון

3. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור, בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ובתאום עם יחידת השימור של העיריה.


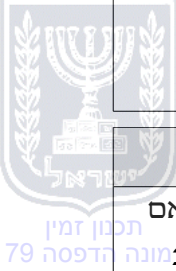

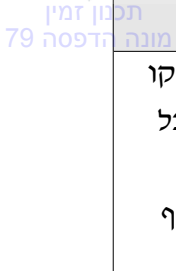
4. חיזוק מבנה לשימור נגד רעידות אדמה: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים



	שימור	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. חיזוק המבנה יעשה בתוך נפח המבנה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח מסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים) והינו/נס אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>[בנוסף על סעיפים שיועברו ע"י רשות העתיקות ועקב הסבירות הגבוהה של מציאת ממצאי עתיקות משמעותיים]</p> <p>ממצאי עתיקות משמעותיים, ככל שימצאו טרם הקמת המבנים מתוקף התכנית ישולבו בתכנון המוצע בקומות המסד והמרתף. זאת בתיאום ואישור רשות העתיקות.</p>	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>נספח העצים לתכנית :</p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>	6.15



שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 7. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 8. רחבות* עירוניות פתוחות: במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 9. מגרשי חנייה: א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
ניהול מי נגר	6.16
<p>1. תכנון מערכת הניקוז בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו, בתיאום עם רשות ניקוז ומהנדס העיר. 2. בתכניות בינוי ופיתוח יהיה פתרון הנדסי לנושא הניקוז הכולל את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומן לשם השחיית נגר עילי וחלוחלו לתת-הקרקע בתחום המגרשים, והפנייתו לשטחים פתוחים ומגוננים, תוך מיתון הזרימה.</p>	

6.16	ניהול מי נגר
 <p>3. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן: -מגרשים לבניה - לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, ריצוף, או חיפוי שאינו מחלחל. והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת השהייה וחילחול לתת הקרקע. -ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול של מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע. -מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו אל מערכת הניקוז. -התכנון המפורט יכוון את עודפי הנגר בעת עוצמות גשם גדולות אל שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. תכנון דרכים וחניות- בתכנון ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. מערכות הניקוז בשטחי הבינוי, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך תיעול מי נגר.</p> <p>7. ניקוז המגרשים יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה התקפות.</p>	
6.17	פסולת בניין
 <p>1. לא ינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת ההיתר (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 ובתיאום עם הגורם הרלוונטי.</p>	
6.18	חניה
 <p>1. החניה תהיה בתחום תאי השטח בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה.</p> <p>2. כל החניונים יהיו תת קרקעיים למעט פריקה וטעינה אשר תותר מעל הקרקע.</p> <p>3. פריקה וטעינה לא תותר לחזית רחובות הרצל וויצמן.</p> <p>4. תכנון החנייה ילווה בנספח הבוחן את הצורך בעמדות טעינה לרכבים חשמליים.</p> <p>5. יוצבו חניות אופניים ייעודיות במקומות נגישים ומרכזיים בתכנית.</p> <p>6. במגרשים בהם נקבעו שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בן חניות פרטיות לחניות למסחר, תעסוקה, מבני ציבור.</p>	
6.19	תשתיות
 <p>1. בתנאים למתן היתר בניה 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה</p>	

תשתיות	6.19
<p>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>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>ב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>6. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>7. ביוב -</p> <p>א. תותר העברת תשתיות עירונית בתאי שטח המוגדרים כשטח 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 התקן התקף.</p> <p>ג. במגרשים בהם 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 המים. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>ד. שוחות הביוב יתוכננו ע"פ התקן התקף.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם תאגיד המים לנושא העתקת קווי הביוב הקיימים ככל שידרש.</p>	

חשמל	6.20
<p>1. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית במיקום תת קרקעי בלבד.</p> <p>3. חל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>4. ישמר מרחק 6 מ' מקו חשמל גבוה.</p>	

הריסות ופינויים	6.21
<p>1. הריסת בניינים קיימים המסומנים להריסה בתשריט בתיאום עם הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה.</p> <p>2. היתר בנייה הכולל הריסת מבנים יכלול הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה אשר יכלול פירוט של נפח פסולת הבניין הצפויה.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.22
<p>1. תנאי לטופס אכלוס בתאי שטח 1053,1055,1057,1062 - בניית מעטפת לגנים בקומת הקרקע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

המתחמים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות, מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לתוכנית.
המתחמים יבוצעו ללא תלות בין מתחם למתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79