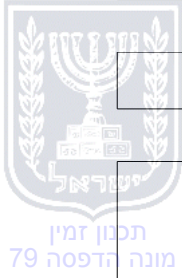


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0290858

רג/340/ג/90 תכנית לשימור אתרים ברמת גן



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית לשימור אתרים

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2020

להפקיד את התכנית

27/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

בראשיתה תוכננה רמת גן כעיר גנים, שתשלב בין יתרונות העיר והכפר. לאורך השנים עברה העיר תמורות רבות, ממושבה בעלת אופי חקלאי לעיר מטרופולינית. רמת גן נתברכה במגוון סיפורים אדריכליים, נופיים ואנושיים, המשקפים תקופות וסוגי התיישבות שונים בתולדות הארץ. בתחום העיר קיים מגוון אדריכלי, ולצדו מגוון נופי ותרבותי, מעשה ידי אדם, המספרים את סיפורה של העיר.

תכנון העיר על ידי האדריכל ריכארד קאופמן, הושפע מהתיאוריה החברתית-סביבתית של 'עיר הגנים', בשילוב עם השאיפה הציונית להתיישבות בארץ-ישראל. התכנית התבססה על תוואי הטופוגרפיה הקיים וקבעה גנים בפסגות הגבעות וציר אזורי-ציבורי בעמק. הגנים, השדרות והחיבורים ביניהם מהווים את השלד הירוק של העיר.

בזכות חזונו של אברהם קריניצי, ראש העיר הראשון, ניטעו השדרות והגנים ההיסטוריים, ועם השנים נוספו עליהם גנים נוספים, מתוך הבנת הרווחה שהם מביאים עמם, והעיר שמרה על צביונה כעיר גנים גם כששטחה גדל.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה והנופית של העיר רמת גן, על ידי קביעת אתרים ומתחמים לשימור, והוראות לפיתוחם ולשימורם.

כל זאת במטרה לאפשר לשימור לשמש כמנוף להתחדשות עירונית, לחזק את הייחודיות של העיר ולחשוף את הציבור הרחב לאתרים בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית ונופית, מהרמה המקומית ועד לרמה הלאומית.

בבסיס הידע לתכנית נמצא סקר השימור לרמת גן שערכה אדרי' נעה שק ב-2011. הסקר כולל ניתוח מרקמים היסטוריים, ניתוח תהליכים עירוניים וחברתיים ופירוט אתרים לשימור. בסקר נכללו אתרים בנויים, אתרים לשימור נופי, וכן אתרים לא מוחשיים בעלי ערכים אדריכליים, היסטוריים, נופיים ואורבניים.

התכנית כוללת רשימת אתרים לשימור, מתחמים לשימור והנחיות ייחודיות לשמירה על אופיים, מנגנונים כלכליים ליישום השימור והוראות להוצאת היתרי בניה באתרים לשימור.

תכנית זו ערוכה בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/340/ג/90 תכנית לשימור אתרים ברמת גן
מספר התכנית	506-0290858	
שטח התכנית	16,393.310 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית לשימור אתרים
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 183869

קואורדינאטה Y 663484

### 1.5.2 תיאור מקום

כמפורט בנספח 1: רשימת אתרים לשימור.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - כל תחום הרשות: רמת גן

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

### 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

אור יהודה, בני ברק, גבעת שמואל, גבעתיים, גלילית מחוז תל אביב, קרית אונו, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמל/ 1002	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתמל/1002, על תמל/1002 יחולו הוראות סעיף 6.13 .	7191	2858		19/01/2016
רג/ 340	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/340, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/340 יחולו הוראות תכנית זו.	2591	659		27/12/1979
רג/ 340 / ג	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/340/ג, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/340 יחולו הוראות תכנית זו.	2651			14/08/1980
רג/ 340 / ג / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 / ג / 3 ממשיכות לחול.	4047	55		08/10/1992
רג/ מק/ 340 / ג / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג / 8 ממשיכות לחול.	4451			24/10/1996
רג/ מק/ 340 / ג / 9	שינוי	התכנית לא תחול על מבנים לשימור בדרגה א' ו-ב'.	4451			24/10/1996
רג/ מק/ 340 / ג / 10	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/מק/340/ג/10, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/מק/340/ג/10 יחולו הוראות תכנית זו.	4486			30/01/1997
רג/ מק/ 340 / ג / 11	שינוי	התכנית לא תחול על מבנים לשימור בדרגה א' ו-ב'.	4972			15/03/2001
רג/ 340 / ג / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 / ג / 15 ממשיכות לחול.	5495	1900		16/02/2006
רג/ 340 / ג / 21	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/340/ג/21, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/340/ג/21 יחולו הוראות תכנית זו.	5480	1214		12/01/2006
רג/ 340 / ג / 30	שינוי	התכנית לא תחול על מבנים	6140	237		07/10/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		לשימור בדרגה א' ו-ב'.				
רג/ מק/ 340 /ג/ 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 /ג/ 33 ממשיכות לחול.	5931	2935		16/03/2009
רג/ 791 /א	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/791/א. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/791/א יחולו הוראות תכנית זו	2820	1875		03/06/1982
רג/ 791 /ג	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/791/ג. על תכנית רג/791/ג יחולו הוראות סעיף 6.13.	6270	5652		21/07/2011
רג/ 996 /3 /א	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/3/996/א, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/3/996/א יחולו הוראות תכנית זו.	6611	5401		20/06/2013
רג/ 1050	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1050, על תכנית רג/1050 יחולו הוראות סעיף 6.13	4330	4696		27/08/1995
רג/ מק/ 1050 /א	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/מק/1050/א, על תכנית רג/מק/1050/א יחולו הוראות סעיף 6.13	5093			09/07/2002
רג/ מק/ 1050 /ב	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/מק/1050/ב, על תכנית רג/מק/1050/ב יחולו הוראות סעיף 6.13	5254			08/12/2003
רג/ 1077	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1077, על תכנית רג/1077 יחולו הוראות סעיף 6.13	4656	4219		21/06/1998
רג/ 1113	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1113, על תכנית רג/1113 יחולו הוראות סעיף 6.13	5544	3899		25/06/2006
רג/ 1162	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב	5523	3046		30/04/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בתכנית רג/1162, על תכנית רג/1162 יחולו הוראות סעיף 6.13.				
רג/ מק/ 1162 /א	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/מק/1162/א, על תכנית רג/מק/1162/א יחולו הוראות סעיף 6.13.	5843	4505		26/08/2008
רג/ 1163 /א	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1163/א, על תכנית רג/1163/א יחולו הוראות סעיף 6.13.	7075	7346		13/07/2015
רג/ 1213 /1	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1213/1, על תכנית רג/1213/1 יחולו הוראות סעיף 6.13.	6368	2296		26/01/2012
רג/ 1257	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1257, על תכנית רג/1257 יחולו הוראות סעיף 6.13.	5432	3990		31/08/2005
רג/ מק/ 1257 /ד	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/מק/1257/ד, על תכנית רג/מק/1257/ד יחולו הוראות סעיף 6.13.	6283	6102		18/08/2011
רג/ מק/ 1290	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/מק/1290, על תכנית רג/מק/1290 יחולו הוראות סעיף 6.13.	5561	4486		30/07/2006
רג/ 1330	שינוי	תכנית זו היא שינוי לתכנית רג/1330, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית רג/1330 יחולו הוראות תכנית זו.	6584	4414		30/04/2013
רג/ 1391	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1391, על תכנית רג/1391 יחולו הוראות סעיף 6.13.	5784	2213		10/03/2008
רג/ 1533	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1533, על תכנית רג/1533 יחולו הוראות סעיף 6.13.	6719	2249		24/12/2013
רג/ מק/ 1542	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב	6699	1569		19/11/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית רג/ מק/ 1542. על תכנית רג/מק/1542 יחולו הוראות סעיף 6.13				
רג/ 1550 /א	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית רג/1550/א, על תכנית רג/1550/א יחולו הוראות סעיף 6.13.	6693	1256		14/11/2013
506-0152595	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0152595, על תכנית 506-0152595 יחולו הוראות סעיף 6.13.	7813	8055		27/05/2018
506-0153031	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0153031, על תכנית 506-0153031 יחולו הוראות סעיף 6.13.	8340	12791		14/07/2019
506-0217141	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0217141, על תכנית 506-0217141 יחולו הוראות סעיף 6.13.	7686	4622		29/01/2018
506-0336305	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0336305, על תכנית 506-0336305 יחולו הוראות סעיף 6.13.	7813	8056		27/05/2018
506-0345066	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0345066, על תכנית 506-0345066 יחולו הוראות סעיף 6.13.	7576	9025		28/08/2017
506-0348912	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0348912, על תכנית 506-0348912 יחולו הוראות סעיף 6.13.	7400	1494		13/12/2016
506-0469460	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0469460, על תכנית 506-0469460 יחולו הוראות סעיף 6.13.	8419	14462		02/09/2019
506-0474296	שינוי	תכנית זו מוסיפה לכתוב בתכנית 506-0474296, על תכנית 506-0474296 יחולו הוראות סעיף 6.13.	8240	10760		16/05/2019



**הערה לטבלה:**

יחס לתכנית מתאר מקומיות ותכניות מפורטות: תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה ובנספחיה. כל יתר ההוראות, התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על המגרשים בתכנית זו ימשיכו לחול.  
יחס לתכניות מתאר ארציות: התכנית כפופה לתכניות מתאר ארציות החלות בתחומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 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				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד/סקר שימור	מחייב		10	03/03/2022	נעה שק	17: 34 29/06/2022	נספח מס' 1: רשימת אתרים לשימור	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		3	02/05/2022	נעה שק	12: 02 24/06/2022	נספח מס' 2: קריטריונים לדירוג מבנים לשימור	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	01/06/2022	אריה קמיל	12: 02 24/06/2022	נספח (להוראות) מס' 3: טבלת תמריצים לשימור	כן
תיעוד ושימור	מנחה	1: 5000	1	01/05/2022	דוד גלור	14: 24 02/05/2022	נספח מס' 4: נספח מתחמים ואתרים לשימור - גליון 1	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 5000	1	01/05/2022	דוד גלור	14: 24 02/05/2022	נספח מס' 4: נספח מתחמים ואתרים לשימור - גליון 2	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		78	02/05/2022	נעה שק	12: 03 24/06/2022	נספח מס' 5: הנחיות מתחמיות	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		8	02/05/2022	נעה שק	12: 03 24/06/2022	נספח מס' 6: פעולות מותרות	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753801	03-6753392	sarit-a@ramat-gan.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753801	03-6753392	sarit-a@ramat-gan.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde.com
מנהלת פרויקט	אדריכל	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	(1)				bmanat@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	יועץ כלכלי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי שירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	office@ktap. co.il
יועצת שימור	אדריכל	נעה שק	30333		חיפה	בית אל	16	04-8330757		noa.schek@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 6208.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 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
אתר לשימור	בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, ואתרים לשימור נופי אשר לדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, הכלולים ברשימת האתרים לשימור בתכנית זו. בכל מקום שרשום בתכנית אתר לשימור, הכוונה למבנה לשימור ולאתר לשימור נופי כאחד.
אתר לשימור נופי	אתר בעל ערכי טבע ו/או נוף שלדעת מוסד התכנון הינו בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, עירונית, נופית, ארכיאולוגית ותרבותית. אתרים לשימור נופי כוללים נוף טבעי ונוף תרבות; גנים, כיכרות, צמחיה, שדרות עצים ונתיבי הולכי רגל שמהווים את השלד הירוק של העיר, מכלולים נופיים גדולים, אלמנטים של פיתוח נופי, מתקנים כמקלט, באר ועוד; אתרי טבע, מחשוף כורכר ועוד, הכלולים ברשימת האתרים לשימור בתכנית זו.
דרגות שימור	כלי להערכת החשיבות של אתר לשימור, הקובע את מידת ההתערבות המותרת בו. סיווג האתרים לשימור נעשה בהתאם לערכם ההיסטורי, האדריכלי והעירוני-נופי, כמפורט בנספח מס' 1 'רשימת אתרים לשימור' ובנספח 2 'קריטריונים לדירוג מבנים לשימור'.
ועדה לשימור אתרים	על פי הגדרתה בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. להלן 'ועדת השימור'.
טבלת התמריצים	כמפורט בנספח 3: טבלת תמריצים לשימור.
יתרת זכויות	זכויות הבניה מכוח תכניות תקפות בהפחתת השטח הבנוי של המבנה לשימור שישומר בפועל.
מבנה לשימור	כלולים תחת הגדרה זו: מבנים לשימור בדרגות א', ב', ג' ומבנים לשימור מתכנית אחרת.
מבנה לשימור בדרגה א'	מבנה, לרבות הפיתוח הנופי במגרש, בעל ערכים גבוהים במיוחד ולפיכך מיועד לשימור מחמיר ללא תוספות בניה.
מבנה לשימור בדרגה ב'	מבנה, לרבות הפיתוח הנופי במגרש, המיועד לשימור עם אפשרות לתוספות ושינויים.
מבנה לשימור בדרגה ג'	מבנה לשימור זיכרון באמצעות תיעוד ושילוט.
מבנה לשימור מתכנית אחרת	מבנה שנקבע לשימור בתכנית תקפה.
מגרש אחר	מגרש אשר אליו יועברו זכויות הבניה מהמגרש המוסר בהליך של אישור תכנית נפרדת. מגרש זה יכול להיות בכל מקום במרחב התכנון.
מגרש מוסר	מגרש אשר הועדה המקומית קבעה כי לא ניתן לנצל בתחומו את מלוא זכויות הבניה המאושרות בשל ערכי השימור וכי ניתן להעביר את היתרה, כולה או חלקה, למגרש אחר.
ממונה השימור	מהנדס העיר או מי מטעמו.
מס' דירות קיימות	מס' יח"ד קיימות בהיתר. בהיעדר היתר, יקבע מספר הדירות על פי ממצאי תיק התיעוד.
מרפסות לפתיחה	מרפסות מקורות שנסגרו, ומיועדות לפתיחה במסגרת עבודות השימור.
מרתף	כהגדרתו בתכנית רג/340/ג/3.
מתחם לשימור	שטח המסומן בנספח 'מתחמים ואתרים לשימור' שמהווה אזור גאוגרפי מוגדר בו

מונח	הגדרת מונח
	מרוכזים מבנים ו/או אלמנטים נופיים ו/או צמחייה, היסטוריים היוצרים ערך הגדול מסך מרכיביהם.
עלות שיפוץ עודפת	עלות שימור הנדרשת מעבר לעלות שיפוץ רגילה.
ערכי השימור	ערכים שבגינם אתר נמצא ראוי לשימור, כמפורט בנספח קריטריונים לדרוג אתרים לשימור ועל פי קריטריונים נוספים שיפורטו בחו"ד ממונה השימור וע"פ ממצאי תיק התיעוד.
רשימת אתרים לשימור	כמפורט בנספח 'רשימת אתרים לשימור' - להוראות תכנית זו.
שטח בנוי	סך כל שטחי המבנה המיועדים לשימור. במניין השטחים יבוא שטח הקומות הטיפוסיות, ושטח הקומות החלקיות המיועד לשימור. שטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כולל שטח מרתף, לא יבוא במניין השטחים המיועד לשימור, למעט שטחים שמשמשים למטרות עיקריות ולהם קירות מעטפת המיועדים לשימור. שטח זה ישמש לחישוב תמריצי שימור.
שטח קומה טיפוסית	שטח הקומה המיועד לשימור, כולל שטח מרפסות ושטחי שירות. בהיעדר קומה טיפוסית מובהקת, תחושב לעניין זה הקומה ששטחה המיועד לשימור הוא הגדול ביותר. שטח זה ישמש לחישוב תמריצי שימור.
תיק תיעוד מלא	מסמך המבוסס על מחקר מקיף המתאר אתר לשימור אשר נועד לשמש כלי תכנוני להערכתו מבחינה היסטורית, תרבותית עירונית ואדריכלית, ערוך בהתאם להנחיות מינהל התכנון, כפי שיתעדכנו מעת לעת, בתוספת דגשים רלוונטיים של ממונה השימור. התיק יוכן על בסיס מדידה עדכנית ויכלול חו"ד הנדסית למבנה שתוכן ע"י מהנדס מומחה בשימור מבנים.
תיק תיעוד מקדים	מסמך המבוסס על מחקר ראשוני המתאר אתר לשימור אשר נועד לשמש כלי תכנוני להערכתו מבחינה היסטורית, תרבותית עירונית ואדריכלית, ערוך בהתאם להנחיות מינהל התכנון, כפי שיתעדכנו מעת לעת, בתוספת דגשים רלוונטיים של ממונה השימור.
תכנית לניוד זכויות	כמפורט בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 י' 'ניוד והעברת זכויות למגרש אחר'.
תמריץ מובטח	תמריץ שזכאי לקבל כל מבנה לשימור הכלול בתכנית זו.
תמריץ תלוי בנתוני מבנה	תמריץ אשר יינתן בכפוף לנתוני הבניין. בהתאם לממצאי תיק תיעוד.
תמריצי שימור	תוספת זכויות בניה המיועדות לעידוד שימור מבנה, כמפורט בתכנית זו, והבאה בנוסף לזכויות הבניה התקפות.

**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

לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום אתרי המורשת הבנויה והנופית של העיר רמת-גן, על-ידי קביעת מתחמים ואתרים לשימור, והוראות לפיתוחם ושימורם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת אתרים לשימור והכללתם ברשימת אתרים לשימור ע"פ קטגוריות: מבנים בדרגה א', מבנים בדרגה ב', מבנים בדרגה ג', אתרים לשימור מתכניות אחרות ואתרים לשימור נופי.
- קביעת מתחמים לשימור.

3. קביעת הוראות בעניין הפעולות המותרות והאסורות באתרים שנקבעו לשימור.
4. קביעת הוראות בעניין עבודות שימור, שיפוץ, חיזוק ותוספות בניה באתרים שנקבעו לשימור.
5. קביעת הוראות בעניין תמריצים לעידוד השימור של מבנים לשימור.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי בבקשות להיתר באתר שנקבע לשימור.
7. קביעת הוראות תיעוד לאתר לשימור.
8. קביעת תנאים להגשת תכנית במגרשים בהם אתר לשימור.
9. קביעת הנחיות להכנת תוכניות לניוד זכויות.
10. קביעת הוראות להכנת הנחיות מרחביות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

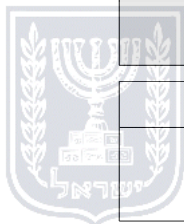
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16,393,964.86	100
סה"כ	16,393,964.86	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. השימושים המותרים באתרים לשימור יהיו עפ"י תכניות מאושרות במקרקעין. בחזית המבנה המסומן לשימור יתאפשרו בנוסף לשימושים המאושרים שימושי מסחר כגון: בית קפה, בית אוכל, חנויות, מרכז מידע, מרכז מבקרים, סטודיו וגלריה לאמנים, חלל תצוגה ומוזיאון, וכן שימושים דומים הפתוחים לקהל הרחב, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים תומכי תיירות בהתאם לתכנית המתאר העירונית המאושרת.</p> <p>2. בבחינת השימושים ישקלו ההיבטים הבאים: התאמת השימוש למבנה המקורי, לאופי הרחוב וסביבתו, לרבות מניעת מטרדי רעש וריח, עומסי תנועה ואי פגיעה בערכי האתר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>שימור</b></p> <p>1. רשימת האתרים לשימור</p> <p>א. נספח 'רשימת האתרים לשימור' כולל מבנים לשימור בשלוש דרגות, מבנים לשימור מתכניות אחרות, ואתרים לשימור נופי. נספח זה הינו נספח מחייב.</p> <p>ב. גריעת אתרים הכלולים ברשימת האתרים לשימור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. מניעת פגיעה באתרים לשימור.</p> <p>א לא תותר הריסת אתר לשימור או חלקים ממנו למעט מבנים מדרגה ג'. תותרנה התאמות נדרשות בכפוף לממצאי תיק התיעוד וקבלת המלצת ועדת השימור המאושרת כי הפגיעה בערכי השימור היא מידתית ומאוזנת</p> <p>ב. באתרים לשימור שנקבעו להריסה בתכניות מפורטות, הוראת ההריסה לא תחול, ויחולו הוראות תכנית זו.</p> <p>3. דין מבנה לשימור שנהרס</p> <p>א. זכויות הבניה במבנה לשימור אשר נהרס בניגוד לאמור בתכנית זו יהיו על פי היתר הבניה המקורי של המבנה שנהרס. בהעדר מסמכי היתר הבניה המקורי, זכויות הבניה יהיו על פי התכנית מכוחה הוצא היתר הבניה.</p> <p>ב. היה ונהרס אתר לשימור בניגוד לאמור בתכנית זו, ישוחזר האתר המקורי בשלמות בהתאם לתיק התיעוד. בהיעדר תיק תיעוד, ישוחזר האתר על-פי היתר הבניה המקורי. בהיעדר מסמכי היתר הבניה מקורי, זכויות הבניה יהיו על פי התכנית מכוחה הוצא היתר הבניה בשנת הבניה המקורית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי במבנים לשימור בדרגות א' ו-ב':</p> <p>1. תוספת הבנייה המותרת ע"פ דרגת השימור, תתחשב באופי הבניין, באפשרות ההתחברות אליו, בסביבתו, וכן בפרופורציות, במקצב ובפרטים האופייניים למבנה.</p> <p>2. במגרש הכולל מבנה לשימור בדרגה א' או ב' ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מהמבנה לשימור לבניינים אחרים במגרש במסגרת בקשה להיתר, בתנאי שימור הבניין, כל עוד אין פגיעה בערכי השימור ובכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור.</p> <p>3. בהמשך לאמור בסעיף לעיל, תותר הקמת מבנה חדש במגרש במסגרת בקשה להיתר, ובכפוף</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>לקבלת חוות דעת ממונה השימור כי אין פגיעה בערכי השימור. המרחק בין המבנה החדש למבנה לשימור לא יפחת מ-4 מ', וגובה המבנה החדש לא יעלה על 7 קומות ומעליהן עד שתי קומות עליונות חלקיות. שאר קווי הבנין בהתאם לתכניות החלות ובכפוף לסעיף 4.1.2 ד(1). במגרשים ביעוד מגורים צמוד קרקע "מגורים א' לסוגיו" מספר הקומות המותר יהיה לפי התכניות החלות.</p> <p>4. יותרו שינויים פנימיים כל עוד הם אינם פוגמים בחזיתות המבנה או בערכי השימור.</p> <p>5. כל עבודה הנדסית במבנה לשימור בדרגה א' או ב', בין אם מתחת לפני הקרקע או מעליה, במעטפת, בצמוד לה או בתוך חללי הפנים, תיעשה בתנאי שלא יפגע המבנה או מרכיביו המיועדים לשימור, ובתנאי שמירה על פני הקרקע המקוריים ככל הניתן ועל בית הגידול לצומח, ובכפוף מונה הדפסה 79 לתכנון זמין</p> <p>6. אופן מימוש הזכויות ואופן שימור ושיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד המלא, תוך שימוש בחומרי הבניה והגמר המקוריים וביישום בנאמנות מירבית לטכנולוגיית הבניה המקורית, הכל באישור ממונה השימור.</p> <p>7. תותר הקמת חלקי אתר מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובחוו"ד ממונה השימור.</p> <p>8. התקנת מתקניים טכניים כגון מזגנים, כבילה ומערכות באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>9. במבנים לשימור בהם המרפסות מהוות אלמנט אדריכלי חשוב, הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש את פתיחת המרפסות, כולן או מקצתן, לאחר קבלת חוו"ד ממונה השימור.</p> <p>10. במבנים לשימור בחללים שנועדו למסחר, יישמר האופי המסחרי, תוך הסדרת השילוט וההצללה לשביעות רצון ממונה השימור.</p> <p>11. לא תותר בניה בחזית קדמית של מבנה לשימור, למעט בהמלצת ממונה השימור בהתאם לממצאי תיק התיעוד, ולמפורט בס"ק 4.1.2 ד' ס"ק ג', 'מעליות'.</p> <p>12. ביצוע עבודות שיקום ושיפוץ, שאינן טעונות היתר בניה, באתר לשימור, יתואמו עם ממונה השימור לאחר הגשת תיק תיעוד והשלמת הליך תאום תכנון.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. מבנה לשימור בדרגה א' - שימור מחמיר:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור בדרגה א'.</p> <p>ב. לא יותרו תוספות בנייה או שינויים במעטפת הבניין אלא לצורך שחזורו בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא.</p> <p>ג. עם זאת, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, בהמלצת ועדת השימור, עבודות הנדרשות לשם תפקודו ושיקומו של האתר כדוגמת תוספות מינוריות לבניין או באגף חדש לצורכי הנגשה, ביטחון ובטיחות, וכן שינויים החיוניים להמשך תפקוד המבנה ולהתאמתו לייעודו, ובתנאי שאין בשינויים אלה כדי לפגוע בשימור המבנה.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה הלא ממומשות במגרש, במלואן או בחלקן, אל מגרש אחר באמצעות תכנית, כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק י', 'ניוד זכויות והעברתן למגרש אחר'.</p> <p>2. מבנה לשימור בדרגה ב':</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה בדרגת שימור ב'.</p> <p>ב. בחלקה בה קיים מבנה לשימור בדרגה ב', יותר לממש את יתרת זכויות הבניה מתכניות תקפות ואת תוספת הזכויות כמפורט בטבלת התמריצים, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p>	ג

## 4.1

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר העברת יתרת זכויות הבניה והתמריצים, במלואם/ או בחלקם/ אל מגרש אחר באמצעות תכנית, אם השתכנעה כי לא ניתן לממשן ללא פגיעה בערכי השימור של האתר, ו/או כי לא ניתן לממש תכנונית את מלוא הזכויות במגבלות הבינוי שנקבעו בתכנית, ובכפוף להמלצת ועדת השימור, כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק י' ניוד זכויות והעברתן למגרש אחר'.

ד. הנחיות בינוי לתוספת קומות על מבנה לשימור:

1. מספר הקומות המלאות הניתנות לתוספת על מבנה לשימור, בשלושת החלופות שלהלן, יהיה כמפורט מטה. במניין הקומות הקיים לא יכללו חדרים על הגג, תוספות מאוחרות שאינן כלולות בתכנון המקורי, קומות מרתף וקומות מדרון.

2. חלופה א'- תוספת קומות מלאות: תוספת קומות שאינה עולה על מס' הקומות הקיים במבנה לשימור, מתוכן לפחות אחת מקומות התוספת תבנה בנסיגה מחזיתות הבניין המיועדות לשימור.

3. חלופה ב'- תוספת קומות בנסיגה: תוספת קומות בנסיגה של 5 מ' או יותר, מחזית קדמית של הבניין לשימור עד לסך כולל של 7 קומות, ומעליהן עד שתי קומות עליונות חלקיות. בסמכות הועדה המקומית להתיר בבניין לשימור בן קומה אחת, תוספת קומות בנסיגה קטנה מ-5 מ', אך לא פחות מ-2.5 מטר, בתיאום עם ממונה השימור.

4. חלופה ג'- תוספת קומות מלאות בשילוב עם קומות בנסיגה: תוספת קומה מלאה מעל מבנה לשימור בן שתי קומות, ותוספת שתי קומות מלאות מעל מבנה לשימור בן שלוש קומות או יותר, מעליהן תוספת יתרת הקומות בנסיגה של 5 מ' או יותר, מחזית קדמית של הבניין לשימור עד לסך כולל של 7 קומות, ומעליהן עד שתי קומות עליונות חלקיות.

5. חלופות א-ג לא יחולו על מבנים ביעוד מגורים צמוד קרקע, 'מגורים א' לסוגיו, בהם מספר הקומות הכולל המותר, יהיה לפי התכניות החלות.

6. היקף/שטח קומה מלאה ייקבע לפי שטח הקומה הטיפוסית המיועד לשימור בצירוף השטחים החדשים המתוכננים באותה קומה.

7. היקף קומות התוספת לא יחרוג מהיקף הקומה הטיפוסית המלאה.

8. תכסית קומה עליונה חלקית לא תעלה על 75% מתכסית הגג. הקומה העליונה החלקית תהיה בנסיגה מהחזית הקדמית.

9. עומק הנסיגה יימדד ממישור חזית המבנה לשימור עד למישור חזית הקומות שבנסיגה.

10. בבנייה על פי אחת מהחלופות ב' או ג', יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להתיר בליטות של מרפסות ושל רכיבי מבנה מהחזית שבנסיגה, בכפוף לחוות דעת ממונה השימור כי אין בבליטות כדי לפגוע בחזות ההפרדה בין הקומות לשימור לבין הקומות החדשות, וכי אין בהן כדי לפגוע

בערכי הבניין לשימור, הכל בכפוף לכך שאורך הבליטות הכולל לא יעלה על שני שליש מאורך חזית הבניין לשימור ובכפוף לכך שהבליטה לא תחדור לתחום הנסיגה המינימלית הנדרשת ביותר מ-2.0 מ'.

11. בבניין לשימור שבו חלק בנוי, כמו חזית חדר המדרגות, העולה מעל גובה מעקה הגג בסמכות הועדה המקומית להתיר הגבהה דומה גם מעל קומות התוספת המלאות, בכפוף לחו"ד ממונה השימור.

12. הוראות אלה לא יחולו על מבנה שבו הגג נקבע כבעל ערך לשימור בהתאם לתיק התייעוד ולחווות דעת ממונה השימור. במבנים אלה רשאית הועדה המקומית להתיר תוספות באגף חדש ו/או תוספת קומות בנסיגה גדולה מ-5 מ', בכפוף להמלצת ועדת השימור כי אין בתוספת הקומות כדי לפגוע בערכי הבניין לשימור.

13. בחינה סופית של אופי תוספת הבניה והריסתם של חלקי מבנה תהיה לעת מתן היתר בניה, בכפוף לממצאי תיק התייעוד.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>קווי בנין :</p> <p>א. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר חריגה בקווי הבניין המאושרים במגרש, עד לקוי בניין של 2 מ' לחזית, 2.70 מ' לצדדים ו-3 מ' לאחור, לצורך מימוש זכויות הבניה במגרש, אם השתכנעה שאין פגיעה בערכי המבנה לשימור, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. בניה בקיר משותף בהתאם לתכניות המאושרות תותנה בכך שלא יפגעו ערכי השימור באתר.</p> <p>ב. בבניין לשימור החורג מקווי הבניין, יותר לשקם, לשמר, לחזק ולעשות כל עבודה אחרת בהתעלם מאי התאמתו לקוי הבניין. בבניין בדרגת שימור ב' יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת בניה חדשה בקונטור הבניין הקיים, לאחר קבלת המלצת ועדת השימור ולפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. מעליות: הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מעלית חיצונית במבנה לשימור בחזית צד או חזית אחורית בלבד, בכפוף לחו"ד ממונה השימור ולתכנית רג/מק/340/ג/10- תכנית המעליות העירונית. התרת מעלית חיצונית במבנה בדרגת שימור א', או בחזית קדמית של מבנה בדרגת שימור ב', תותנה בקבלת המלצת ועדת השימור. חזות המעלית תתואם עם ממונה השימור. הועדה תשקול מתן הקלה בקווי בנין לבניה במרווחים לתוספת מעלית.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>1. מבנה לשימור בדרגה ג' :</p> <p>א. על מבנה לשימור בדרגה ג' יחולו ההוראות בעניין תיק תיעוד בסעיף 6.1 ושילוט היסטורי בסעיף 6.10.</p> <p>ב. במבנים המפורטים בנספח 1: 'רשימת אתרים לשימור', ועליהן חלות 'הערות והוראות מיוחדות', בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יחויב תאום תכנון עם ממונה השימור להטמעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>ג. יתר הוראות תכנית זו וכן התמריצים מכוחה לא יחולו על מבנים לשימור בדרגה ג'.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>אתרים לשימור נופי ואתרים לשימור בעלי ערכי נוף :</p> <p>1. כללי :</p> <p>א. באתרים לשימור נופי ובמגרשים שבהם קיימים מבנים לשימור, בדרגה א', ב' או מכח תכניות אחרות, התכנון והשימור הנופי יתבסס על ממצאי תיק התיעוד תוך שמירה על ערכי הטבע וערכי נוף התרבות שנמצאו באתר, ובהתאם להנחיות ממונה השימור.</p> <p>ב. סימון האתרים לשימור נופי בנספחי התכנית הוא עקרוני ומיועד להמחשה בלבד. גבולות האתרים לשימור נופי יקבעו ע"י ממונה השימור על בסיס תיקי תיעוד ו/או סקר עצים בהתאם לעניין ולא יהיה בכך שינוי לתכנית.</p> <p>ג. באתר לשימור נופי לא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים למעט עצים חולים, מתים או מסוכנים בכפוף לאישור פקיד היערות לאחר קבלת סקר עצים ודוח אגרונום.</p> <p>ד. באתר לשימור נופי היה ונכרת או הועתק עץ בוגר כאמור בסעיף ג' לעיל, תקבע חובת נטיעת עץ</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>בוגר במקומו, ככל האפשר מאותו הזן. גודל העץ החלופי והנחיות לנטיעתו יקבעו ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. במגרש הכולל מבנה לשימור, בסמכות הועדה המקומית לאשר כריתה או העתקה של עץ לצורך תכנון מיטבי של תוספות הבנייה המותרות במגרש, ו/או לצורך מתן גישה לביצוע העבודות. זאת, בכפוף להמלצת ועדת השימור כי לא קיימת חלופה סבירה אחרת, וכי הפגיעה בערכי השימור היא מידתית ומאוזנת. הוראה זאת לא תחול על עץ או עצים לשימור המהווים אתר לשימור נופי בזכות עצמם.</p> <p>ו. באתרים לשימור נופי לא ניתן לבטל או לצמצם שצ"פ קיים. יש לשמור על השטחים הפתוחים המגוננים והטבעיים. לא תותר פגיעה באופי הפתוח של האתרים לשימור נופי המשמשים כמרחב ציבורי פתוח.</p> <p>ז. באתר לשימור נופי יש לשמור על תוואי הקרקע ומפלסיו. התכנון יכלול במידת הצורך, פתרונות הנגשה ובטיחות, ופתרונות נוספים שדרושים להמשך תפקוד האתר. התכנון יכלול שימור ושיקום סוגי הצמחייה, שימוש בצמחייה מקומית, ושימוש בפרטי פיתוח וחומרי גמר מקוריים.</p> <p>ח. טבע עירוני: בקשה להיתר ו/או עבודות פיתוח באתר לשימור נופי שמסומן ברשימת האתרים כטבע עירוני, יותנו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה רמת גן.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ז</p> <p>בניה בסמיכות לאתר לשימור נופי:</p> <p>א. בניה במגרש סמוך לאתר לשימור נופי תחויב בתאום עם ממונה השימור לעניין התכנון והפיתוח במגרש ובגבולותיו, לרבות חומרי גמר וחתכים, על מנת שלא יפגעו ערכי השימור של האתר לשימור נופי.</p> <p>ב. בניה בסמיכות לאתר לשימור נופי הכלול במתחם לשימור, תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות כאמור בסעיף 4.1.2 ח' 'מתחמים לשימור'.</p> <p>ג. בקשה להיתר במגרש הגובל לאתר לשימור נופי ובו עצים לשימור תכלול מפה טופוגרפית ובה מדידת העצים הסמוכים לאתר לשימור נופי, וכן חו"ד אגרונום הכוללת הנחיות לשמירה על העצים לשימור ושמירה על מרחב השורשים, לרבות הנחיות לשמירה על העצים לעת עבודות הבניה.</p> <p>ד. לא יותרו הקלות בקו הבניין לכיוון האתר לשימור נופי.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, במגרשים שהכניסה אליהם אפשרית רק דרך אתר לשימור נופי, יותר שימוש לצורך התארגנות ו/או כניסה לאתר הבניה בתנאים הבאים:</p> <p>1. אין לפגוע בעצים שבתחום אתר לשימור נופי. אסורה עקירה או העתקה. גיזום עצים יותר רק באישור פקיד היערות העירוני ובהנחיתו.</p> <p>2. לא תותר קביעת רחבת כיבוי בתחום זכות הדרך של רחוב שנקבע כאתר לשימור נופי.</p> <p>3. תנאי לדיון בועדה המקומית בבקשה להיתר יהיה המצאת תכנית התארגנות ועבודות באתר, שתכלול מיקום כלים הנדסיים, ואישור פקיד היערות העירוני כי התכנית מבטיחה את השמירה על העצים.</p> <p>4. תיעוד אתר לשימור נופי על פי הנחיות ממונה השימור ומתן התחייבות לשיקום האתר בהתאם להנחיות ממונה השימור.</p> <p>5. יובהר כי אין באמור כדי להתיר כניסה לרכב במקום בו לא אושרה גישה לכלי רכב מכוח התכנית התקפה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p><b>שימור</b></p> <p>מתחמים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתחמים לשימור מסומנים בנספח 4: 'מתחמים ואתרים לשימור' ומתוארים בנספח 5: 'הנחיות מתחמיות'.</li> <li>בניינים או מגרשים הכלולים במתחם לשימור מכח תכנית זו ואינם מהווים אתר לשימור (אתרים מדרגה א', ב' מתכניות אחרות או אתרים לשימור נופי), יחולו בהם הנחיות מרחביות לעניין עבודות ומבנים הפטורים מהיתר.</li> <li>תנאי לביצוע כל עבודה במרחב הציבורי המיועד לשימור ע"פ תכנית זו, לרבות אתרים לשימור נופי, יהיה הכנת תכנית נופית בהתבסס על תיק תיעוד.</li> <li>ככל שהועדה המקומית תכין מסמכי מדיניות, עליה להתייחס להיבטי השימור הכלולים בתכנית זו.</li> <li>מתחמי לב העיר (1-3): הועדה המקומית תכין מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למתחמים אלו, על בסיס תיק תיעוד ונספח ההנחיות המתחמיות. המסמך יכלול התייחסות למרחב הציבורי בדגש על ערכי טבע, נוף ומורשת ולנושאים הבאים: גני הפסגות, השדרות, הטופוגרפיה, המבטים מהגבעות והבניה לגובה, ותוך התייחסות לזווית הנצפות אותה מבוקש לשמור מגני הפסגה.</li> <li>הועדה המקומית תכין ותפרסם הנחיות מרחביות בהתאם להוראות סעיף 145 ד' (חוק התכנון והבניה) למתחמים לשימור, על בסיס נספח ההנחיות המתחמיות, אשר יטפלו בנושאים הקשורים למרחב הציבורי, לרבות פיתוח המרחב הפיסי הפתוח ופרטי הצמחייה, ותוך מתן הנחיות לאי פגיעה בערכי האתר, תוך התייחסות לאזורים הגובלים באתרים לשימור נופי, בין אם הם בתוך המתחמים או מחוץ להם.</li> <li>ההנחיות המרחביות לפי תכנית זו יועברו להיוועצות עם ועדת השימור טרם העברתן לאישור הועדה המקומית. יינתן דגש לממשקים בין הפרטי לציבורי (כגון: גדרות, שערים, עצים בוגרים בחצרות פרטיות, שבילי גישה וכניסות, לרבות כניסות לחניות, פרטי שילוט ומספרי בתים ועוד).</li> <li>תינתן גמישות בגבולות המתחם. גבול המתחם יקבע לאחר הכנת תיק תיעוד.</li> </ol>	<p>ח</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>תמריצים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במטרה לממש את מטרות תכנית זו ולעודד שימור ושיקום של מבנים לשימור לאורך זמן, נקבעו תמריצים ליצירת כדאיות כלכלית לשימור מבנים בדרגה א' וב'. התמריצים ניתנים כתוספת שטחים עיקריים, בהיקפים המפורטים בטבלת התמריצים.</li> <li>זכויות הבנייה המותרות במגרש הכולל מבנה לשימור מדרגה א' או ב' כוללות את זכויות הבניה מכוח התכניות התקפות הבלתי מנוצלות, בתוספת התמריצים שיחושבו ע"פ טבלת התמריצים.</li> <li>ככל הניתן ימומשו כל הזכויות המוקנות מכוח תכניות מאושרות ותמריצי השימור המפורטים להלן במגרש. במגרש בו לא ניתן לנצל את זכויות הבניה העיקריות במלואם/ן או בחלקם/ן, ניתן יהיה לנייד את הזכויות הנותרות אל מגרש אחר באמצעות תכנית כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק י"א.</li> <li>ממונה השימור רשאי להמליץ על אופן מימוש הבינוי במגרש כך שיתאים ככל האפשר לאתר ולערכי השימור. כמו כן ממונה השימור רשאי להמליץ כי לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה במגרש ללא פגיעה בערכי השימור של האתר.</li> <li>התמריצים יחושבו ביחס לשטח המבנה המיועד לשימור, ובהתאם למאפייניו על פי טבלת התמריצים. יובהר כי שטחים בנויים שאינם מיועדים לשימור בפועל, לא יבואו במניין השטחים המזכים בתוספת תמריצים במימוש תכנית זו. חישוב סופי של היקף התמריצים יקבע לאחר קבלת תיק תיעוד, במסגרת בקשה להיתר או תכנית מפורטת.</li> <li>שטח ממוצע ליחידות הדיור המתווספות מכוח התמריצים יהיה 70 מ"ר עיקרי. לכל יחיד</li> </ol>	<p>ט</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>יתווספו 12 מ"ר בגין ממ"ד.                      הוראה זו לא תחול על מגרשים ביעוד מגורים א' לסוגיו. במגרשים אלה תותר תוספת יח"ד אחת בלבד, מעבר למאושר בתב"ע (כולל תוספת ממ"ד ומחסן).                      7. לא יאושרו הקלות כמותיות לשיפור הדיור, להתקנת מעלית ולתוספת קומות, במבנה לשימור בו אישרה הועדה המקומית ניצול של התמריצים לשימור מכח תכנית זו.                      8. תנאי למימוש תמריצים יהיה יישום הוראות תכנית זו במלואן.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ניוד והעברת זכויות למגרש אחר</p> <p>1. מוסד תכנון רשאי להתיר העברת יתרת זכויות הבניה מכח תכניות מאושרות בתוספת התמריצים (שטחים עיקריים כמפורט טבלת התמריצים), אל מגרש אחר. ההעברה תעשה באמצעות תכנית לניוד זכויות. ניוד זכויות יתאפשר כאשר לא ניתן לממש את הזכויות במלואן או בחלקן במגבלות הבינוי שנקבעו בתכנית ו/או ללא פגיעה בערכי השימור של האתר ובכפוף להמלצת ועדת השימור.</p> <p>2. תנאי לדיון בהפקדת תכנית מפורטת לניוד זכויות הינו אישור תיק תיעוד מלא שיהווה, בין היתר, כלי עזר לקביעת שטח המבנה המיועד לשימור.</p> <p>3. הוראותיה של תכנית מפורטת לניוד זכויות יכללו את כל הגדרות והוראות השימור כמפורט בתכנית זו, וכן את המסמכים הבאים: תיק תיעוד מלא, תשריט הכולל את האתר לשימור והמגרש האחר, נספח משולב בינוי תנועה ונוף לאתר לשימור ולמגרש האחר ונספח שמאי.</p> <p>4. הוראותיה של תכנית מפורטת לניוד זכויות יכללו תנאים להבטחת ביצוע השימור.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש אחר מתוקף תכנית לזכויות עודפות או לניוד זכויות, הינו הבטחת ביצוע השימור לאתר לשימור בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן תעודת גמר במגרש האחר, יהיה ביצוע בפועל של עבודות השימור במבנה לשימור שבמגרש המוסר.</p> <p>7. תנאי להגשת תכניות מפורטות למימוש זכויות במגרש אחר או ניוד זכויות מכוח תכנית זו, יהיה אישור מסמך מדיניות עירונית לניוד הזכויות ע"י הועדה המקומית. מסמך המדיניות יתייחס לפריסה עקרונית של זכויות הבנייה ממבנים לשימור על פני האזורים השונים בעיר.</p> <p>8. המתחמים המועדפים לקליטת זכויות עודפות ממגרשים הכוללים מבנים לשימור יהיו: הבורסה, צירי מתע"ן ומזרח העיר, כמסומן בנספח 4 - מפת מתחמים ואתרים לשימור. תינתן העדפה לקליטת זכויות עודפות ממגרשים הכוללים מבנים לשימור באזורים אלה.</p>	י



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות
										101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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. זכויות הבניה בבניינים לשימור בדרגה א' ו-ב': על פי הזכויות הקיימות בתכניות מאושרות בתוספת תמריצים כמפורט בטבלת התמריצים ובהוראות התכנית כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ט'.

ב. מרפסות בבניינים לשימור בדרגה א' ו-ב': עבור יח"ד שיוספו מכוח תכנית זו תותר תוספת שטח שלא יעלה על 12 מ"ר למרפסת.

ג. קווי בניין בבניינים לשימור בדרגה א' ו-ב': כמפורט בסעיף 4.1.2 ד' ובכפוף להוראות הבינוי בסעיפים 4.1.2 ב' ו-ג'.

ד. גובה בניינים לשימור בדרגה ב': כמפורט בהוראות הבינוי בסעיף 4.1.2 ג' ס"ק 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



**6. הוראות נוספות**

6.1	שימור
	<p>תיק תיעוד</p> <p>1. כללי</p> <p>א. תיק התיעוד יערך בהתאם להנחיות מינהל התכנון כפי שיתעדכנו מעת לעת, בתוספת דגשים רלוונטיים של ממונה השימור.</p> <p>ב. לתיק התיעוד יצורף סקר עצים ודוח אגרונום.</p> <p>ג. הועדה המקומית תפרסם באתר העירוני תיקי תיעוד שיוגשו לה לעיון הציבור.</p> <p>ד. תנאי סף לדיון בועדת השימור באתר/מבנה לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד, כמפורט להלן.</p> <p>ה. הוגש לועדת השימור תיק תיעוד לאחר אישורו על ידי ממונה השימור, תהא רשאית הועדה לדרוש ביצוע השלמות לתיעוד.</p> <p>2. תיק תיעוד מלא :</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באתר לשימור יהא הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי ממונה השימור.</p> <p>ב. תנאי לדיון בועדת השימור בתכנית הכוללת ניווד זכויות ממבנה לשימור ו/או מימוש תמריצים מתכנית זו, יהא הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי ממונה השימור.</p> <p>ג. בסמכות ממונה השימור לקבוע כי אם בבקשה המוצעת באתר לשימור אין שינויים פיזיים ואין השפעה על ערכי השימור שלו, ניתן יהיה לדון בבקשה על בסיס תיק תיעוד מקדים בלבד, או ללא תיק תיעוד כלל, ובהתאם למהות הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תיק תיעוד מלא יוכן על בסיס תכנית מדידה מעודכנת ומפורטת ויכלול חוות-דעת הנדסית למבנה שתוכן על-ידי מהנדס מבנים מומחה בשימור.</p> <p>3. תיק תיעוד מקדים :</p> <p>א. תנאי לדיון בועדת השימור בתכנית הכוללת בתחומה אתר לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד מקדים ואישורו על ידי ממונה השימור.</p> <p>ב. תנאי לדיון בועדת השימור בכל בקשה להיתר באתר לשימור, או בבחינה והערכה של אתר לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד מקדים ואישורו על ידי ממונה השימור.</p> <p>ג. בסמכות ממונה השימור לקבוע כי אם בבקשה המוצעת באתר לשימור אין שינויים פיזיים ואין השפעה על ערכי השימור שלו, ניתן יהיה לדון בבקשה ללא תיק תיעוד, ובהתאם למהות הבקשה.</p> <p>ד. באתר לשימור המהווה חלק ממספר מבנים ו/או אתרים לשימור נופי בחלקה אחת ו/או הכלולים בתחום התכנון המוצע, יהיה רשאי ממונה השימור לדרוש הרחבת תיק התיעוד בראייה מתחמית, כך שיתייחס לכלל האתרים בתחום התכנון.</p>
6.2	שימור
	<p>1. שימור מתחם תל בנימין - לב המתחם לשימור :</p> <p>פירוט חלקות :</p> <p>גוש 6109 חלקות: 31, 33-36, 40, 43, 48-53, 56, 58, 60, 67, 69-72, 75, 94, 99, 100, 104-109, 111, 474, 478, 480, 500.</p> <p>גוש 6205 חלקות: 18, 19, 265, 273-277, 541, 741.</p>



שימור	6.2
<p>א. לא יותר איחוד של מגרשים, זאת במטרה לשמור על נפח המבנים והמרקם הבנוי בשכונה.</p> <p>ב. לא יותרו הקלות בקווי הבניין, במספר הקומות, במספר יחידות הדיור, בזכויות הבנייה ובגובה המבנים. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות מקווי הבניין ובניה במרווחים בכפוף לשיקול דעתה לאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור בעניין השפעת הבנייה על אופי השכונה והצמחייה הקיימת, במקרים הבאים: בבניה קיימת החורגת מקווי הבניין (לצורך הסדרת בנייה היסטורית קיימת או תוספת מעל בנייה קיימת תוך השלמה לאגף שלם), או בבניה בבניינים קיימים כדין לצורך ביצוע עבודות בהתאם לדרישות בטיחות, פקע"ר ונגישות.</p> <p>ג. בניית מרתפים, למעט רמפת כניסה לרכב, תתאפשר בתוך קונטור המבנה בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר חריגת מרתפים מקונטור המבנה לצורך התקנת מקומות חניה, לאחר שבחנה את ההשפעה על הצמחיה והוצגה בפניה חו"ד אגרונום לשמירה על עצים בוגרים, חו"ד פקיד היערות וחו"ד ממונה השימור. בכל מקרה קו בניין קדמי למרתף לא יפחת מ-3 מ'. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע. במקרה של אישור הקלה לחריגת מרתף מקונטור המבנה, מעל חלקי המרתף החורגים מקונטור המבנה יהיה עומק אדמה מינימלי של 1.5 מטר לנטיעות.</p> <p>ד. בריכת שחיה תמוקם ככל האפשר בתוך קווי הבניין, לצורך הותרת מרווחים מגוננים. תותר הקמת בריכת שחיה בקו בנין צדדי ואחורי אשר לא יפחת מ-2.5 מ', ובתנאי שבנייתה אינה מחייבת כריתת עצים בוגרים.</p> <p>ה. בכל בניה במגרש יש להשאיר תכסית לחלחול ולנטיעות של 30% לפחות, בעדיפות למיקום התכסית המחלחלת לאורך המרווח הקדמי.</p> <p>ו. בבנייה חדשה תהא חובת נטיעות לפי צמחיה קיימת או אופיינית, בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ז. תבטל הוראת הריסה מתכנית רג/791/א, ככל שנקבעה, לגבי בניינים וחלקי בניינים.</p> <p>ח. לא יותר ניווד זכויות בנייה בין הקומות מעבר ל-20% מהשטח העיקרי המותר לקומה.</p> <p>ט. לתנאי מקדים לקליטת בקשה להיתר בנייה במתחם, ראו סעיף 6.9 ס"ק 2.</p> <p>י. בבניינים הכלולים ברשימת השימור בדרגות שימור א' ו-ב', יגברו ההוראות המפורטות לעניין בניינים המיועדים לשימור על האמור בסעיפים א'-ט' לעיל.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.3
<p>שטחי שירות:</p> <p>1. תותר הקמת שטחי שירות בהיקף של עד 45% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש (שטח עיקרי מכוח תכניות חלות ומכוח התמריצים בתכנית זו).</p> <p>2. במגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע למגורים, היקף שטחי השירות יהיה כדלקמן: עד 15 מ"ר ליחיד למבנה חניה ועד 15 מ"ר למערכות טכניות ומתקני שירות למגרש. שטח ממ"ד יהיה על פי השטח שנקבע כשטח המזערי בתקנות פיקוד העורף.</p> <p>3. במגרש שבו נקבעו שטחי השירות בתכנית מאושרת, תותר תוספת שטחי שירות רק עבור השטח העיקרי שנוסף מכוח תכנית זו.</p>	

דרכים וחניות	6.4
<p>1. אתר לשימור בתחום דרך:</p> <p>על אתרים המצויים בתחום דרך בתכנית מאושרת אשר נקבעו בתכנית זו כאתרים לשימור בדרגה א' או ב' או אתרים לשימור נופי, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. יותרו עבודות והיתרים שמטרתם הסדרה, שימור, חיזוק ושחזור בהתאם לתכנית זו, ושטחם לא יופקע כל עוד הם בנויים.</p>	

דרכים וחניות	6.4
<p>ב. הועדה המקומית רשאית להיתר שימור, שחזור או הקמה מחדש של חלקי אתר לשימור אשר נהרסו בתחום דרך שהפקעתה טרם מומשה, לאחר קבלת המלצת ועדת השימור.</p> <p>2. חנייה:</p> <p>א. הועדה המקומית רשאית לאסור על התקנת מקומות חניה עיליים בתחום המגרש ולחייב פתרון חנייה תת קרקעי מלא.</p> <p>ב. תקן החניה בבניה החדשה מתוקף תמריצי השימור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור את האתר לשימור באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש, אם שוכנעה שהוספת מקומות חניה על-פי תקן פוגעת בערכי השימור, בכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור.</p> <p>ד. לא תותר התקנת חניות מקורות, סככות או מתקני חניה בחזית קדמית של מבנה לשימור.</p> <p>ה. הועדה המקומית רשאית לאשר התקנת מתקני חניה בחזית צד או בחזית אחורית לאחר קבלת חו"ד ממונה השימור.</p> <p>ו. במגרשים ביעוד אי' לסוגיו תותר בניית חניה תת קרקעית בהיקף של עד 50% משטח המגרש בשתי קומות עבור חניה בלבד, בנוסף לזכויות המרתף הקיימות. התכסית המחלחלת במגרש לא תפחת מ-30%.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>שמירה על עצים בוגרים:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעצים לשימור תכלול סימון של המרחק האסור לבניה סביב העצים, בכפוף לאישור פקיד היערות העירוני.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>	
איחוד וחלוקה	6.6
<p>1. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד ו/או חלוקה של מגרשים הכוללים אתר לשימור בהליך מתאים, לאחר קבלת המלצת ועדת השימור ולאחר שהוצג בפניה התכנון העתידי שלמענו מבוקשים האיחוד ו/או החלוקה.</p> <p>2. תנאי להגשת הבקשה יהא אישור תיק תיעוד מקדים לאתר ע"י ממונה השימור.</p>	
תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.7
<p>1. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה תוספת או שינויים באתר לשימור, תכלול הוראות המפרטות את עקרונות השימור של האתר בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. תנאי לדיון בועדת השימור בתכנית הכוללת בתחומה אתר לשימור, יהא אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מקדים.</p> <p>3. תנאי לדיון בועדה המקומית בתכנית הכוללת בתחומה אתר לשימור יהיה המלצת ועדת השימור, בין היתר לעניין שמירה על ערכי השימור, אופן תוספת הזכויות והנחיות לשימור האתר.</p> <p>4. תכנית מפורטת למתחם לשימור תכלול, תיק תיעוד מתחמי הכולל סקר היסטורי ונופי, סקר</p>	



	<p><b>6.7 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>עצים וחוו"ד אגרונום.</p>	
	<p><b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תכולת בקשה להיתר באתר לשימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות, חזיתות וחתכים בהם יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים (כולל פירוט עבודות הריסה ופירוק), מצב מוצע ופירוט בכתב של עבודות השימור לביצוע באתר.</li> <li>2. הדמיות.</li> <li>3. תכנית פיתוח למגרש תכלול את סימון מרכיבי פיתוח היסטוריים (כגון קירות גדרות וחומות, שערים, ריצוף, בריכות ובורות מים ועצים בוגרים), וכן את מרכיבי הפיתוח המוצעים בקני"מ 1:100, ובהתאם להנחיות אגף ההנדסה להכנת תכנית פיתוח כפי שיעודכנו מעת לעת.</li> <li>4. המסמכים יכללו התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר ברחוב.</li> <li>5. פירוט עבודות שימור ושחזור לרבות סימון אלמנטים להריסה ולשחזור והנחיות לביצוע השימור.</li> <li>6. פרטים על בסיס ממצאי התייעוד המלא, בהם פרטי בניין, פרטי נגרות וברזל.</li> <li>7. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ולתשתיות חיצוניות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</li> <li>8. הנחיות לעניין חומרי גמר.</li> <li>9. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חוות-דעת מהנדס מומחה לשימור.</li> <li>10. מיקום לשילוט היסטורי באתר, על המבנה או בסמוך אליו, בתאום עם ממונה השימור.</li> <li>11. התייחסות לטיפול במערכות טכניות כגון אשפה, אוורור מרתפים, מיקום ארובות אוורור, פילרים וכיו"ב.</li> <li>12. התייחסות לגופי תאורה ושילוט מסחרי.</li> <li>13. תכנית התארגנות באתר לביצוע עבודות הבניה והשימור.</li> <li>14. תכנית לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה על-פי הוראות תקן ישראלי מס' 413.</li> <li>15. ממונה השימור רשאי לפטור את הבקשה מאחד או יותר מהרכיבים המפורטים לעיל אם הם אינם רלוונטיים למהות הבקשה.</li> </ol> <p>ב. תנאים להגשת בקשה להיתר במגרש בו קיים אתר לשימור :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי ממונה השימור, כמפורט 6.1, "תיק תיעוד".</li> <li>2. בבקשה לבנייה חדשה ו/או תוספת בנייה, אשר אינה כוללת מימוש של מלוא זכויות הבנייה המאושרות במגרש, הבקשה להיתר תכלול את תיאור המבנים הקיימים והמוצעים במתכונתם הסופית במימוש כלל זכויות הבניה המותרות במגרש (להלן: תכנית צל). ממונה השימור רשאי לפטור את הבקשה מהכנת תכנית צל כאמור, אם אינה רלוונטית למהות הבקשה.</li> <li>3. במבנה לשימור מדרגה ב' המצריך ניוד זכויות, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הצגת תכנית בינוי למיזוי הזכויות במגרש לרבות תמריצים, ורק אם השתכנעה הועדה כי לא ניתן לממשן, יתאפשר ניוד זכויות למגרש אחר.</li> <li>4. המלצת ממונה השימור ביחס להתאמת הבקשה לערכי השימור של האתר וסביבתו ולעקרונות תכנית זו, ההמלצה תוצג בפני הועדה המקומית בעת הדיון בבקשה להיתר.</li> <li>5. המלצת ועדת השימור תידרש במקרים הבאים: בקשות הכוללות הריסת חלק משמעותי באתר לשימור, הקלות מהוראות תכנית השימור, תוספות בניה במבנים בדרגת שימור א', תוספות משמעותיות במבנים בדרגת שימור ב', בקשות לשימוש חורג וכן בקשות הכוללות תוספות בניה אשר על פי חוות דעת ממונה השימור לא ניתן לממשן במגרש מבלי לפגוע בערכי השימור.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>6. בבקשה להיתר הכוללת עבודות שימור או שיפוץ של אתר לשימור (בדרגות א', ב' ובאתר נופי לשימור) תהא חובת התייעצות עם אדריכל ו/או מהנדס מומחים לשימור מבנים ואתרים. בסמכות ממונה השימור לפטור את העבודות מליווי על ידי בעלי מקצוע כאמור, בהתאם למהות הבקשה.</p> <p>7. כל מימוש זכויות במגרש ובו מבנה לשימור, מותנה בהבטחת ביצוע השימור.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה בת קיימא ואישור ממונה השימור שאין בהם כדי לפגוע בערכי השימור.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה לשימור בדרגה ג': הגשת בקשה להיתר במבנה לשימור בדרגה ג', לרבות בקשה להריסת המבנה, מותנת בהגשת תיק תיעוד מקדים ואישורו על ידי ועדת השימור.</p> <p>2. תנאי מקדים לקליטת בקשה להיתר בניה במתחם תל בנימין - לב המתחם, כמפורט בסעיף 6.2 (1) יהיה אישור פקיד היערות העירוני לשימור, עקירה ו/או העתקת עצים, לאחר שהוצגו בפניו סקר עצים ונספח עצים בוגרים ולאחר ששקל את חשיבותם לשמירת אופי השכונה.</p> <p>3. תנאים בהיתר הבניה: א. עבודות באתר לשימור בדרגות א', ב' ובאתר נופי לשימור, יבוצעו בליווי בעלי מקצוע מיומנים ובעלי ניסיון בשימור ובליווי מהנדס מומחה לשימור ובפיקוחו. בעבודות המחויבות בהיתר הוראה זו תיקבע כתנאי בהיתר הבנייה. ב. אישור ממונה השימור לדוגמאות באתר לרבות חלונות, פריטי ברזל ונגרות, חומרי הגמר לרבות טקסטורת הטיח, הבטון החשוף וגווני הצבע, גופי תאורה וכיו"ב.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.10
<p>1. אישור ממונה השימור להשלמת עבודות השימור והשיקום כמפורט בהיתר ובהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. הצבת שילוט היסטורי ואישורו על ידי ממונה השימור.</p>	
שילוט וסימון	6.11
<p>1. בחזית אתר לשימור, על המבנה או בסמוך אליו, במיקום שיוסכם עם ממונה השימור, יוצב שילוט היסטורי אחיד בהתאם למפרט העירוני ובתיאום העיצוב והתוכן עם ממונה השימור. השילוט יכיל קישור לאתר האינטרנט העירוני.</p> <p>2. למרות האמור לעיל בסמכות ממונה השימור לפטור את הבקשה מחובת הצבת שילוט, בהתאם למהות הבקשה ואופי האתר.</p> <p>3. סימון מיקום השילוט יכלל בהיתר הבניה.</p>	
עתיקות	6.12
<p>א. השטחים המסומנים בתשריט ושפרטיהם מפורטים להלן: "תל אביב- אל הדאר (0/25937), בני ברק- רח' כנרת (0/1042), רמת גן (0/1013), גריסה- תל (0/982), תל אביב- רכבת צפון (0/13911), C-42 גבעתיים (0/1012), רמת גן- רמת השקמה (0/14785), רמת גן- צומת דרך הטייסים (0/4258), רמת גן - רח' הזמיר (0/14787), רמת גן שכונת הגפן (0/14786) ובני ברק ח' (0/1039)" הנם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	



6.12	עתיקות
	<p>ב. 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>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אתר עתיקות אל-וקף - האתר המסומן בגוש 6165 מהווה אתר עתיקות מרכזי. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא תאום עם רשות העתיקות.</p>

6.13	הנחיות מיוחדות
	<p>על מבנה לשימור מתכנית אחרת יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהא הגשת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי ממונה השימור, הכל כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 2: "תיק תיעוד" בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. תנאי לדיון בועדה המקומית בבקשה הכוללת אתר לשימור או שיש לה השלכה על אתר לשימור יהא המלצת ממונה השימור ביחס להתאמת הבקשה לערכי השימור של האתר וסביבתו ולעקרונות תכנית זו, ההמלצה תוצג בפני הועדה המקומית בעת הדיון בבקשה להיתר. הכל כמפורט בסעיף 6.8 ס"ק ב": "תנאים להגשת בקשה להיתר במגרש בו קיים אתר לשימור" בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. על מבנים שנקבעו לשימור בתכנית אחרת יתווספו הסעיפים הנוגעים לשימושים כקבוע בתכנית זו.</p> <p>4. יתר הוראות תכנית זו וכן התמריצים מכוחה לא יחולו על מבנים שנקבעו לשימור בתכנית אחרות.</p>

6.14	בניה ירוקה
	<p>1. התכנון, הבנייה והפיתוח ייעשו בהתאמה למדיניות הועדה המקומית לבנייה בת קיימא במבנים לשימור, כפי שתהא בעת הוצאת תיק מידע להיתר.</p> <p>2. באתר לשימור יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ללא בינוי עילי ותת קרקעי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>

6.15	הפקעות ו/או רישום
	<p>הפקעות:</p> <p>באתרים לשימור אשר בנויים בתחום הדרך, שטחי דרכים בתחום אתרים לשימור לא ימומשו למעט במבנים לשימור בדרגה ג', ויבוטלו הוראות בדבר הריסת האתר לשם ביצוע דרכים. ימומשו הפקעות הנדרשות לצורך תפקוד המרחב הציבורי.</p>

6.16	הליכים סטטוטוריים
	<p>הוראות מעבר:</p> <p>בבניינים שבהם ניתנה החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה למימוש תמ"א 38, וטרם הוצא היתר בניה עד למועד תחולת תכנית זו לפי סעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להוציא היתר בהתאם להחלטה ללא תמריצים מכח תכנית זו, או לחילופין למשוך את הבקשה ולפעול על-פי תכנית זו.</p>

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



קמיל | טרשנסקי | רפאל  
שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן



Kamil | Treshanski | Refael  
Real Estate Appraisals and Services

## נספח מס' 3: טבלת תמריצים לשימור

### נספח מחייב

#### (1) טבלת תמריצים לתוספת שטחים עיקריים למבנה לשימור בדרגה א' או ב' (מעבר לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכוח תכניות תקפות):

מעמד	סוג תמריץ	משתנה רלוונטי	אופן חישוב
מובטח *	2.5 קומות	שטח קומה טיפוסית (מ"ר ברוטו)	2.5 x שטח קומה טיפוסית
מובטח	מורכבות שימור ועלות שיפוץ עודפת	שטח בנוי (מ"ר ברוטו)	0.375 x שטח בנוי
מובטח	תיק תיעוד	תוספת קבועה במ"ר	5 מ"ר
מובטח	מרחב מוגן	מס' דירות	12.5 מ"ר x מס' הדירות הקיימות
תלוי בנתוני המבנה	מרתפים	שטח קומה טיפוסית (מ"ר ברוטו)	אם קיים מרתף, תותר הסבתו לשטח עיקרי. אם לא קיים מרתף או קיים מרתף שלא ניתן להסב לשטח עיקרי, תינתן תוספת שטח עיקרי 0.5 x משטח קומה טיפוסית
תלוי בנתוני המבנה	מרפסות	שטח מרפסות לפתיחה (מ"ר)	0.5 x שטח מרפסות לפתיחה
תלוי בנתוני המבנה	הכנת תכנית לניוד זכויות	ניוד זכויות	40 מ"ר
			<b>סה"כ מ"ר שטח עיקרי</b>

\* למעט במבנים צמודי קרקע, ביעוד מגורים א' לסוגיו, בהם לא יינתן תמריץ זה.

#### (2) צמודי קרקע ביעוד מגורים א' לסוגיו:

- התמריצים לשטחים העיקריים הניתנים למימוש במבנים אלה, יינתנו בהתאם לתמריצים המפורטים בטבלה לעיל למעט התמריץ המסומן ב-\* (תמריץ 2.5 קומות), בנוסף לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מכוח תכניות תקפות.
- במגרשים אלה תותר תוספת יח"ד אחת בלבד (כולל ממ"ד ומחסן) מעבר למספר יחידות הדיור המותרות בתכניות תקפות.

