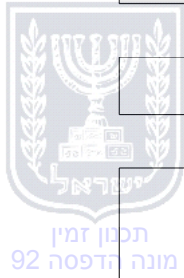


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0369983

אצטדיון רמלה - שכונת מגורים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית הינה הקמת שכונת מגורים חדשה ומתחם שטחי ציבור בסמוך למרכז העיר רמלה. השכונה תכלול הקמה של 518 יח"ד במבנים המשלבים בניה מרקמית עם חזית מסחרית ממזרח ובניה גבוהה ממערב, ותהווה עוגן למגורים ופעילות קהילתית שוקקת.

התוכנית ממוקמת בלב העיר רמלה, בין הרחובות שמשון הגיבור, המגדל הלבן, זכריה ויהושוע בן נון. מטרת התוכנית הקמת שכונת מגורים בתמהיל דירות מגוון, באזור המשמש כיום ברובו אצטדיון עירוני. במסגרת התוכנית יוקמו 4 מגדלים בני 21 קומות בדופן המזרחית של רח' המגדל הלבן, מתוך מטרה להשלים את שורת המגדלים הבנויה בדופן המערבית של הרחוב. לאורך רחוב המגדל הלבן יתוכנן שטח ציבורי פתוח שילווה את הרחוב לכל אורכו. שצ"פ זה יכלול שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, תוך שמירת נקודות המבט לכיוון "המגדל הלבן" - נקודת ציון היסטורית ברמלה. לאורך רחוב יהושוע בן נון מציעה התוכנית בנייה מרקמית המתאימה באופייה לבינוי הקיים מצדו השני של הרחוב. המבנים המוצעים בדופן זו יכללו בנייה מדורגת בת 5-7 קומות. מבנים אלה יכללו חזית מסחרית הפונה אל רחוב יהושוע בן נון. במסגרת תוכנית זו תורחב זכות הדרך של רחוב יהושוע בן נון על מנת שתכלול מדרכות רחבות, שבילי אופניים ושתי שורות עצים. כל אלה מטרתם ליצור דופן עירונית פעילה ברחוב זה.

התוכנית כוללת שטחי ציבור, בהם מצוי אתר לשימור. בטבורה של השכונה מוצע שטח ציבורי פתוח נרחב בפיתוח אינטנסיבי אשר קושר בין כל חלקי השכונה ובניה לבין המרקמים הבנויים המקיפים אותה ע"י מערכת שבילי הולכי רגל.

כל החנייה המוצעת בתוכנית, פרט לחניות אורחים, תהיה חנייה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אצטדיון רמלה - שכונת מגורים

415-0369983

מספר התכנית

51.581 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	187525
קואורדינאטה Y	648034

1.5.2 תיאור מקום

הרחובות ומספרי הבתים התוחמים את התוכנית:
 שמשון הגיבור - בנין 15
 המגדל הלבן - בניינים 2-8
 זכריה - בניין 22
 יהושע בן נון - בניינים 5-17 א'
 תכב - 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	המגדל הלבן	רמלה
	4	המגדל הלבן	רמלה
	2	המגדל הלבן	רמלה
	6	המגדל הלבן	רמלה
	22	זכריה	רמלה
	7	יהושע בן נון	רמלה
	11	יהושע בן נון	רמלה
	13	יהושע בן נון	רמלה
	א5	יהושע בן נון	רמלה
	9	יהושע בן נון	רמלה
	17	יהושע בן נון	רמלה
	15	יהושע בן נון	רמלה
	2	רח תכב	רמלה
	15	שמשון הגבור	רמלה

אג"ש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4347	מוסדר	חלק		19-20, 72
4356	מוסדר	חלק		11
5625	מוסדר	חלק	2-4, 8-10, 18	1, 17, 19-20
5626	מוסדר	חלק	2-4	1



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5629	מוסדר	חלק	1-4, 21-22, 24-25	19, 23

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



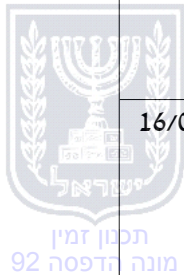
תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
13/09/1973		1943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000
12/06/1988	2603	3565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 1 / 15 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000 / 15 / 1
09/02/1997	1913	4488	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 1 / 15 א ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000 / 15 / 1 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רפאל לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רפאל לרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/04/2018	יואב כוכבי	15/11/2017	21		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תיק תיעוד מקדים	07/06/2017	גיורא סולר	29/09/2016	68		רקע	שימור
לא		22/10/2018	רפאל לרמן	21/10/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		08/10/2018	רון לשם	15/06/2016	62	1: 100	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	דו"ח לנספח מים וביוב	08/10/2018	חובב אלגביש	13/11/2016	4	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב	08/10/2018	חובב אלגביש	07/10/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	דו"ח לנספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	08/10/2018	חובב אלגביש	13/11/2016	26	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	08/10/2018	חובב אלגביש	07/10/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		22/10/2018	בני שדמי	21/10/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		23/10/2018	אורן צמיר	18/10/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		01/05/2018	ברני גטניו	01/05/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	davida@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	davida@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	רפאל לרמן	6789	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893	03-6960299	office@lerman.co.il
	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
	שמאי	יואב כוכבי	779	יואב כוכבי יפו	תל אביב-	נחלת יצחק	8	073-7413030	1539-8663645	yoav@kokhavi.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-5300240	02-6427103	
אדריכל	יועץ	גיורא סולר		סולר אדריכלים	ירושלים	(1)	1			giorasolar@gmail.com
	יועץ תחבורה	אורן צמיר	22426	מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	
ד"ר	יועץ נופי	בני שדמי	107531	מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003965	03-6488794	

(1) כתובת: לונץ 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות בהן שטח הדירה לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו כולל ממ"ד.

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בשטח האצטדיון העירוני הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח למגורים ג' ו - ד', שטחים פתוחים, מבני ציבור, דרך מוצעת.
2. הקמת יח"ד.
3. קביעת זכויות הבנייה בייעודי המגורים, המסחר ומבני הציבור.
4. יצירת דופן עירונית פעילה לאורך הדופן המערבית של רח' יהושוע בן נון באמצעות חזית מסחרית.
5. הגדרת קווי הבניין, התכסית, והגובה לייעודי המגורים, המסחר ומבני הציבור והוראות למרפסות.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בנייה.
7. קביעת הוראות ותנאים להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לתנועה וחניה.
9. קביעת הוראות לאתר לשימור.
10. תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' בחוק לתו"ב על חלק משטח התכנית.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	704
דרך מוצעת	703 - 701
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מגורים ג'	103 - 101
מגורים ד'	105, 104
שטח ציבורי פתוח	603 - 601



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	703
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	602
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	704
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	602
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	704
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	703
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602, 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	מגורים ג'	103 - 101
להריסה	דרך מאושרת	704
להריסה	דרך מוצעת	702, 701
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
להריסה	מגורים ג'	103 - 101
להריסה	מגורים ד'	105, 104
להריסה	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
מבנה להריסה	דרך מאושרת	704
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702, 701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ג'	103 - 101
מבנה להריסה	מגורים ד'	105, 104
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	1,408	2.73
מבני ציבור	11,871	23.01
שביל להולכי רגל	584	1.13

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
73.12	37,718	שטח ציבורי פתוח
100	51,581	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.73	1,408.02	דרך מאושרת
4.81	2,482.34	דרך מוצעת
20.25	10,442.51	מבנים ומוסדות ציבור
11.78	6,077.1	מגורים ג'
23.18	11,956.82	מגורים ד'
37.25	19,209.84	שטח ציבורי פתוח
100	51,576.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, חנייה תת קרקעית, מחסנים לדירות המגורים, חדרי שנאים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה - מלבד בחזיתות הפונות לרחוב יהושע בן נון.</p> <p>2. קו הבניין לאורך רח' יהושע בן נון בתאי שטח 101-103 יהיה 0 למגורים וחזית מסחרית בנסיגה של 4 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. הכניסה לדירות המגורים תהיה חצר משותפת לשני הבניינים.</p> <p>4. מבנה המגורים יהיה חמש קומות מעל חזית מסחרית ושתי קומות נוספות בנסיגה</p> <p>5. בכל יחידת דיור תותר בניית מרפסת בשטח של עד 12 מ"ר. לא תתאפשר סגירת מרפסות או העברת השטח לשימושים אחרים.</p> <p>6. בכל תא שטח יוקצו 20% יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר ליחידה.</p> <p>7. יותרו מחסנים לדיירים בקומת הקרקע ובמרתפים של המבנה.</p>
ב	מסחר
	<p>1. תכליות מותרות לשטח המסחרי: חנויות, בתי קפה, משרדים, עסקים נותני שרות למשרדים, בנקים, מרפאות פרטיות, סניף דואר וכדומה.</p> <p>2. לא יותרו שימושים נוספים בקומת הקרקע הפונה לרח' יהושע בן נון מלבד התכליות המוגדרות בסעיף 2.</p> <p>3. זכויות הבנייה למסחר יהיו כמפורט בטבלה 5.</p>
ג	הוראות בינוי
	<p>1. שטחי בנייה, קווי הבניין, תכסית, צפיפות יח"ד, וגובה בינוי יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. קו הבניין לאורך רח' יהושע בן נון יהיה 0 למגורים ויכלול חזית מסחרית בנסיגה של 4 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. הגשת תכנית לעיצוב החזית המסחרית שלאורך רח' יהושע בן נון המסומנת בתשריט בהתאם להוראות שלהלן. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב, לא תותר הפרדה מפלסית למסחר וכמפורט בסעיף 6.1 ט לעיל.</p>
ד	חניה
	ראה סעיף 6.6 להלן.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע יותרו מגורים.</p> <p>2. במפלס הקרקע יותרו מגורים, מחסנים, מערכות טכניות, מועדון דיירים, פעוטונים וגני ילדים.</p>

4.2	מגורים ד'
	3. מתחת למפלס הקרקע מותרים חנייה, מחסנים, ומתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחי בנייה, קווי הבניין, תכנית, צפיפות יח"ד, וגובה בינוי יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. בכל בניין יוקמו 21 קומות, 5 דירות לקומה</p> <p>3. בכל תא שטח יוקצו 20% יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר ליחידה.</p> <p>4. חלוקת מגרשים מס' 104-105, כל אחד מהם לשני מגרשים נפרדים, לא תהווה שינוי לתוכנית זו, ובלבד שרמפת הכניסה לחנייה התת קרקעית תהיה משותפת לשני המגרשים.</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרתפים מעל הקרקע.</p> <p>6. גידור המבנים ברחוב המגדל הלבן, ייעשה לאורך קו הבניין המסומן בתשריט ע"י גדר שאינה אטומה בגובה שלא יעלה על 2 מטרים ובגבול המגרש המזרחי. שטח מגרש שבין קו הבניין וקו המגרש יצטרף ללא גידור (מבחינה תפקודית), אל שטח השצ"פ לאורך רחוב המגדל הלבן.</p> <p>7. תותר הקמת מרפסות בשטח 12 מ' בממוצע ליח"ד. לא תתאפשר סגירת מרפסות או העברת השטח לשימושים אחרים.</p> <p>8. במגרש 104 תהיה זיקת הנאה ברוחב של 4 מ' כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>ראה סעיף 6.6 להלן.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	השימושים המותרים למבני ציבור בתחום התכנית יהיו: חינוך, רווחה, תרבות, דת ובריאות.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. אחוזי בנייה, קווי בניין, תכנית, גובה מבנה ומספר מרתפי חנייה - כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. לא תותר בנייה חדשה והריסה באתר לשימור. הוראות למבנה לשימור כמפורט בסעיף 6.12.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. בתכנון המפורט יושם דגש על קישור השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור לסביבתו בהתאם לנספח הנוף, ישולבו שבילים המקשרים בין מבני המגורים בתחום התוכנית ובסביבתה אל השצ"פ והשב"צ בתחום התוכנית.</p> <p>2. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל יינטעו עצים.</p> <p>3. עומק אדמה גנני מעל מרתפים יהיה בעומק מטר וחצי לפחות, ברציפות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>ראה סעיף 6.6 להלן.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. גינון ונטיעות, שבילים ודרכי גישה, מדרכה, שבילי אופניים, מגרשי משחק לילדים, מתקני כושר, סככות צל, ריהוט גנני, מערכות תשתית הנדסית בתת הקרקע.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטחים הפתוחים יגוננו ע"י נטיעת עצים שתייצר הצללה וצמחייה נמוכה וימוקמו בהם מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים וריהוט רחוב, מתקני משחק וכיו"ב. 2. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו. שימת לב מיוחדת נתונה לשצ"פ הלינארי המלווה את רחוב המגדל הלבן שרוחבו 10 מטרים. 3. יושם דגש על פיתוח רצף השטחים הפתוחים והקשר עם מבני המגורים הסמוכים (במסגרת התוכנית והסובבים אותה) ומבני הציבור. 4. שצ"פ לינארי מוצע, ברוחב של כ - 10 מטרים, בצמוד למגדלי המגורים המוצעים בתוכנית לאורך המגדל הלבן. השצ"פ מקשר בין רח' זכריה בדרום לרח' שמשון הגיבור בצפון. על השצ"פ לכלול שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ונטיעות עצים לצורך הצללה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התו"ב התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. זכות הדרך כמפורט בתשריט התוכנית. 2. נטיעות עצים - ברחוב יהושע בן נון יינטעו עצים בשתי שורות נטיעה (במדרכה המערבית ובמפרדה שבין החנייה המערבית לשביל האופניים), לסירוגין על מנת למקסם את אפקט הצל הנוצר, בפסי נטיעה רציפים לכל אורך הרחוב בעומק אדמה גנני של בעומק מטר וחצי לפחות על מנת לאפשר גדילת עצים גדולים. בפסי הנטיעה ניתן לשלב עוזרים לחצייה דוגמת מרצפות וכו'.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	3	7	26	15	34	40	288	5721	1360		1131	3230	2250	101	מגורים	ג'
									760	300		160	300		101	מסחר	ג'
5	5	3	7	26	17	34	40	331	5721	1360		1131	3230	1958	102	מגורים	ג'
									760	300		160	300		102	מסחר	ג'
5	5	3	7	26	16	30	40	310	5048	1200		998	2850	1871	103	מגורים	ג'
									760	300		160	300		103	מסחר	ג'
8.5	12	3	(2) 21	75	30	210	40	636	44700	10700		11560	(1) 22440	7032	104	מגורים	ד'
7	8.5	3	(2) 21	75	43	210	40	908	44700	10700		11560	(1) 22440	4925	105	מגורים	ד'
5	5	2	5	23			40	200	2676	669		401	1606	1338	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	5	23			40	200	18210	4553		2732	(3) 10926	9105	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
0	101	מגורים ג'	מגורים ג'	5	0
	101	מסחר	מגורים ג'		
0	102	מגורים ג'	מגורים ג'	5	0
	102	מסחר	מגורים ג'		
0	103	מגורים ג'	מגורים ג'	5	0
	103	מסחר	מגורים ג'		
7	104	מגורים ד'	מגורים ד'	12	7
7	105	מגורים ד'	מגורים ד'	12	7
5	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	5
5	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5	5

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

הערה ברמת הטבלה:

- בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלאות שטחים בתקנון לנתונים בטבלה 5 - "זכויות והוראות בניה מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.
- על פי תכנית זו ניתן לבנות מרפסות בשטח של 6216 מ"ר. שטח זה נכלל בסיכום השטחים העיקריים ולא ניתן להעברה עבור שימושים אחרים.
- מתוך 518 יח"ד 20% תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ליחידה.
- יותר המרת 20% משטחי הבניה במבנים ומוסדות ציבור לשימוש מסחר, מימוש שימוש המסחר מותנה בבינוי מבני הציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא שטח זה יוקצו עד 200 מ"ר מתוך השטחים העיקריים למועדון דיירים, פעוטונים וגני ילדים.
- (2) בתא השטח יוקמו 2 מבנים בגובה של 21 קומות כ"א.
- (3) מתוכם המבנה לשימור כ-1850 מ"ר בנוי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו עריכת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם ולכלל שטח התכנית בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 500 לאישור הועדה המקומית ובכפוף להנחיות מרחביות בעיריית רמלה. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור, מבנה לשימור ועצים בוגרים.
- ב. תוכנית קומת הקרקע והפיתוח ע"ג רקע מדידה, בקני"מ 1: 100.
- ג. חומרי ריצוף חוץ, מיקום ופרטי פרגולות, ארונות שירות (פילרים, מגוף מים ראשי), צובר גז, חדר אשפה, ביתן שומר, כניסה למבנה וכיו"ב. עבודות פיתוח ונוף, נטיעות עצים, שמירה על עצים (לפי נספח עצים), עבודות תשתית, פיתוח מותאם לצורך מעבר, מתן פתרון להחדרת והשהיית מי נגר עילי במסגרת השטחים הציבוריים הפתוחים המלווים את מגרשי הבנייה, סידור חניה ותנועה עקרוניים כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, הנחיות לעיצוב הרחוב, הוראות לעיצוב שערים, ארונות שירות (פילרים) וכל פרט שיידרש ע"י מהנדס העיר.
- ד. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות פתרון ופרטים למסתורי מזגנים, כביסה ומערכות טכניות כולל הוראות למיקום, הסתרת גישה לדודי וקולטי שמש. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
- ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו' לאישור מהנדס העיר.
- ו. במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי תיכלל התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות להצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיוצ"ב. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הוצאת התוכנית.
- ז. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.
- ח. התכנית תכלול פתרון עקרוני לפינוי האשפה תוך הצגת פתרון להפרדה בין מסחר ומגורים.
- ט. החזית המסחרית בקומת הקרקע מחוייבת בהגשת תכנית עיצוב לקטע הרחוב המיועד למסחר.
- י. מילוי הנחיות רשות התעופה האזרחית, כמפורט בפרק "גובה מבנים ובטיחות טיסה".
- יא. פריסת גדרות המציינת גובה, גוון וחומרי גמר.
- יב. הדמיות המבנה והפיתוח.
- יג. התאמה להנחיות המרחביות התקפות לעת הכנת הבקשה להיתר. בכל מקרה של סתירה, מונה הדפסה 92 תכנון זמין

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. הוצאת היתר בנייה בתא שטח 103 מותנה בפינוי הדיירים הקיימים והריסת כל המבנים בתחום האיחוד וחלוקה המיועדים להריסה, כולל המבנים על הדרכים והשצ"פים. תנאי להוצאת היתרי בניה ביתר שטחי התכנית הינו הריסת המבנים בתחום המגרשים, בדרכי

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- הגישה אליהם ובשצ"פ.
2. בקשה להיתר בניה באתר לשימור - תא שטח 402, תכלול:
- א. בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ב. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
- ג. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
- ד. חו"ד ממונה השימור ביחס לעבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.
- ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
- ו. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
- ז. הנחיות להבטחת יציבות האתר בזמן העבודות, ככל שידרשו, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
3. פיתוח השטחים הציבוריים יהיה בד בבד עם המגורים.
4. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.
5. תוכנית תוגש ליחידה הסביבתית העירונית רמלה כתנאי להוצאת היתר בניה.
6. הפרדת פסולת תתאפשר בהתאם להנחיות הסביבתיות שיקבעו לעת הוצאת היתר בנייה.
7. יש לתכנן את הבניה עפ"י עקרונות של תקן הבנייה הירוקה ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים) ובתיאום עם היחידה הסביבתית העירונית רמלה.
8. תחילת הקמת אצטדיון חלופי בתחום תכנית מערב רמלה ו/או כל פתרון מוסכם אחר בין יוזם התכנית לעיריית רמלה.
9. תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות בהתייחס לעצים המסומנים לשימור, להעתקה ולעקירה. תאי שטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה ידרשו בקבלת רישיון לפי פקודת היערות.
10. תנאי למתן היתר בנייה למבני הציבור יהיה קבלת חו"ד של לשכת הבריאות של נפת רמלה.
11. תנאי להיתר בנייה הינו הכנת סקר סייסמי וקבלת חו"ד יועץ סייסמי לבינוי בתכנית לאישור מהנדס העיר.
12. בקשה להיתר בניה עבור מבנה קיים במתחם 402 תכלול בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.3

הריסות ופינויים
סימון בתשריט: להריסה

1. המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.
2. ניהול העבודה ואופן ההריסה יוסדר בשלב הוצאת היתרי המבנים ובאישור היחידה הסביבתית של עיריית רמלה.
3. לא תותר הריסה בתחום האתר לשימור, אלא בהתאם להוראות סעיף 6.12.
4. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, יש להבטיח כי פירוק ופינוי האסבסט יעשה בהתאם לקבוע בחוק ובמקצועיות מירבית ע"י קבלן אסבסט מורשה. כל זאת למניעת מפגעים וסיכונים סביבתיים. פירוק ופינוי אסבסט יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א - 2011.

<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>תנאי להיתר בנייה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. חשמל</p> <p>א. כל תשתיות החשמל בתחום התוכניות תהינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או תת"ק בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מהמגורים ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>חדר השנאים ימוקם במרחק של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר המגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעות כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006 .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. תקשורת</p> <p>תשתיות תקשורת תהינה תת קרקעיות בלבד. חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע או המרתף של המבנים.</p> <p>3. מים וביוב ותיעול</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור נספחי מים וביוב הכלולים בתכנית העיצוב האדריכלי שציינה בסעיף 6.1.1.</p> <p>ב. פתרון הקצה לביוב המבנים בשטח התכנית הוא מט"ש איילון כמפורט בנספח מים וביוב.</p> <p>4. מגורים ומבני ומוסדות ציבור</p> <p>מתקני תשתית ומערכות יותרו בקומת הקרקע, במרתפים ועל הגגות. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ובמפלס הכניסה ובלבד שיהיו בקונטור המבנה.</p> <p>5. שטח ציבורי פתוח</p> <p>קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים (לרבות חשמל, מים, ביוב ותקשורת). מתקנים הנדסיים נלווים הנדרשים לתפעולם יוטמנו ו/או ישולבו בפיתוח הנופי, ככל הניתן.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. כל החניה תהיה תת קרקעית, תקן החניה יהיה ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, לרבות רכב דו גלגלי ואופניים, אך למעט חניית רכב הצלה וחירום ואורחים. הועדה המקומית רשאית לאשר עד 15% חניה עילית עבור אורחים. .</p> <p>2. פתרון החניה יהיה בתחום מגרש המגורים בתת הקרקע, למעט רכב הצלה וחירום, חניות נכים.</p> <p>3. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לאשר חניות עוקבות בשיעור שלא יעלה על 20% מכלל מקומות החניה בהתאם לנתוני השטח.</p> <p>4. הנחיות סביבתיות בתכנון חניונים תת קרקעיים:</p> <p>א. תינתן עדיפות לאורור טבעי.</p> <p>ב. מערכת האורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פתחי כניסת אורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>5. בחניון תותקן ותופעל מערכת אורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO . מערכת האורור</p>	

6.6

חניה

- תחובר למע'י גלאי CO , ותופעל אוטומטית על ידה.
6. מערכת האורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אויר של 3 החלפות אויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.
7. יותר קו בניין אפס למרתפים בכפוף לאישור רשות המים.
8. עומק אדמה גנני מעל מרתפים לטובת נטיעת עצים יהיה בעומק של מטר וחצי לפחות.
9. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור החנייה במגרשים תהיה תת קרקעית ולפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, לרבות רכב דו-גלגלי. הועדה המקומית תוכל לאשר עד 15% חניה עילית עבור אורחים.
10. התכסית המקסימלית המבונה למרתפים תהיה 85%.
11. בתאי שטח 104-105 תותר כניסה משותפת לחנייה לשני בניינים ותירשם זיקת הנאה הדדית במסגרת רישום בית משותף.
12. בהתאם לעקרונות נספח הניקוז, חניות עיליות יתוכננו עם חיפוי מחלחל ועם מתקני שימור נגר תת קרקעיים ככל הניתן.

6.7

ניהול מי נגר

- הוראות שימור נגר עילי - תמ"א 4/ב/34 :
- א) בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר חילחולם של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ב) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, שהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.8

עתיקות

1. השטחים המצויים באתר עתיקות מוכרז יטופלו עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.9

איכות הסביבה

- א. רעש - תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש והרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה הסביבתית העירונית רמלה.
- כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.
- ב. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה - כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות :
- בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
 - תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך.
 - צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע



<p>איכות הסביבה</p> <p>פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>- משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>- ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>ג. פסולת בניין - טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>ד. הריסת מבנים - לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית היחידה הסביבתית העירונית רמלה, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>ה. אזבסט - כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>ו. תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גבי שטחים מבוננים לשם שימוש באנרגיה סולרית.</p> <p>ז. יש לעשות את העבודות הדרושות, לרבות גידור, על מנת לשמר עצים בשטח העבודה ובקרבתו, אשר הוגדרו "לשימור" על פי תיקון 86 לחוק ת"ב.</p> <p>ח. הפרדה בין מגורים לשימושים מסחריים:</p> <p>1. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של תשתיות המשרתות את המגורים לבין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה וטעינה וטיפול באשפה).</p> <p>2. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אויר) לדירות המגורים התחום התכנית והגובלות בה ע"י השימושים המסחריים. תנאים להיתר בנייה יינתנו ע"י ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>3. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p>	<p>6.9</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.10</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תוקם חברת אחזקה לטיפול במתחמים אשר תתחזק את הבתים, החניונים, החצרות והמעברים המשותפים כולל שטחים מגוננים שבתחום המגרש.</p>	<p>6.11</p>
<p>שימור</p> <p>על אתר לשימור, כמסומן בתשריט בתא שטח 402, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיעוד מלא שיאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p>	<p>6.12</p>

6.12

שימור

3. הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית, רשאית להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר בכפוף לתנאים הבאים:
- א. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.
- ב. השינויים המוצעים אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי, לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ופיתוח ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.
4. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.
5. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.
6. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.
7. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב חללים ציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.
8. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובריאותית. לא יותקנו מתקנים על גג המבנה. המתקנים ישולבו בפיתוח השטח בתיאום עם ממונה השימור.
9. יותרו תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של האתר לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של האתר ושחזור פני הקרקע סביב האתר לשימור.
10. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
11. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.

6.13

איחוד וחלוקה

- א) איחוד וחלוקה מחדש יבוצע שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק תו"ב תשכ"ה 1965 לגבי חלק משטח התכנית כמסומן בתשריט.
- ב) שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה המצוינים בטבלת הקצאה ואיזון ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.
- ג) תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור התצ"ר בועדה המקומית.

6.14

שמירה על עצים בוגרים

- התכנית כוללת סימון עצים בוגרים לשימור. בעת ביצוע עבודות הפיתוח יש לקבל הנחיות מאגרונום מוסמך ביחס לאופן ביצוע העבודה, כך שתובטח הגנה על עצים לשימור. הנחיות האגרונום יכללו הוראות בדבר אופן הטיפול העצים אלו לאורך זמן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה	תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הסדר לפינוי האצטדיון העירוני.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92