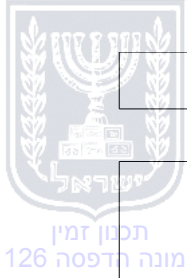


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0882423

מע"ר רמלה - רובע הרמבלס



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רמלה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2023

לאשר את התוכנית

06/07/2023



תאריך 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**

התכנית המוצעת חלה במרכז האזרחי העכשווי של רמלה, אזור הכולל נכסי מורשת תרבות משמעותיים, השוכן במרכז עירוני מעורב שימושים. אזור התכנית תחום בין הרחובות המרכזיים: רחוב הרצל, רחוב ויצמן ורחוב דני מס וכולל כיום את המוסדות האזרחיים הראשיים של העיר: בית העיריה, בית המשפט המחוזי, תחנת משטרה, ומוסדות אחרים, יחד עם שימושי מסחר. אזור זה נמצא במרכזה של רמלה ההיסטורית בתקופה העבאסית (מאות שמינית עד העשירית לספירה) שנהרסה בשתי רעידות אדמה במאה ה-11. התכנית מציעה התחדשות של המרכז העירוני הקיים של רמלה מציעה שימושי מסחר ותעסוקה בשילוב מגורים תוך שימור נכסי המורשת של רמלה.



המתחם כולל כ-864 יח"ד, 120 יחידות לסטודנטים, 250 חדרי מלון, וכן 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.

המע"ר החדש משמר ציר היסטורי בצורת מדרחוב מסחרי ותיירותי, המחבר בצורה פיזית וויזואלית בין מבנה העירייה ההיסטורי לבין המגדל הלבן.

התכנון מציע רשת שבילי הליכה להולכי רגל המחברים בין נקודות עניין בין רחבי המער ומייצר נקודות מבט למונומנטים ההיסטוריים במרחב.

שטח התכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז. ממצאים ארכיאולוגיים, ככל שימצאו בתת הקרקע ישמרו וישולבו בתכנון המוצע ויהיו נגישים לציבור.

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 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מע"ר רמלה - רובע הרמבלס

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

415-0882423

מספר התכנית

122.845 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 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



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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/ א. הוראות תכנית תתל/ 101/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 101 / א
29/07/2019		13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 72 / ב
13/09/1973			1943		החלפה	לה/ 1000
09/08/2016		8965	7318		החלפה	לה/ 1000 / 43
19/03/1998		2950	4629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1004 ממשיכות לחול.	שינוי	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**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט תיעוד גבולות	14: 31 30/06/2022	נתן שלסינגר	06/02/2022	3	1: 250	רקע	מפת מדידה
לא		12: 36 15/06/2023	נתן שלסינגר	11/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	08: 44 21/06/2023	עדן בר	21/06/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	מתחמים וקווי בניין - מחייב בגבהי מבנים ובקווי הבניין.	08: 03 21/06/2023	עדן בר	21/06/2023	1	1: 1000	מחייב חלקית	מתחמי תכנון
לא	נספח שימור	13: 43 06/10/2022	ענת אסתרליס	30/09/2022	99	1: 1250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	08: 40 27/06/2023	רן זילברשטיין	27/06/2023	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	09: 43 04/05/2022	רן זילברשטיין	16/01/2022	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	07: 49 21/11/2022	רן זילברשטיין	20/11/2022	61	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	11: 24 10/11/2022	אילן עקריש	09/11/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים נופיים	11: 24 10/11/2022	אילן עקריש	09/11/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז	15: 21 24/10/2022	אורן יוסף	23/10/2022	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	10: 41 08/11/2022	אורן יוסף	07/11/2022	34		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מים	09: 44 21/10/2022	אורן יוסף	20/10/2022	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	09: 40 21/10/2022	אורן יוסף	20/10/2022	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מילולי מים וביוב	09: 55 21/10/2022	אורן יוסף	20/10/2022	17		מנחה	תשתיות
לא	נספח מילולי	12: 50 07/04/2022	אלון ורד	07/04/2022	197		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	העמדת עצים על גבי מצב קיים	12: 48 07/04/2022	אלון ורד	07/04/2022		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	העמדת עצים על גבי מצב מוצע	10: 57 19/10/2022	אלון ורד	19/10/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה	13: 12 19/09/2022	עדן בר	19/09/2022	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		16: 17 30/06/2023	אלי כהן	30/06/2023	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 06 20/09/2022	אלדד שרוני	20/09/2022	31		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח הצללות	13: 38 27/03/2022	אלדד שרוני	21/03/2022	30	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח השפעת רוחות	13: 39 27/03/2022	אלדד שרוני	21/03/2022	12	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

## 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

## 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@veredgroup.co.il
יועץ תנועה	יועץ	רן זילברשטיין	512719634	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	דרך יפו	א 45	04-8553654		Ran@levyshtark.co.il
מים וביוב	יועץ	אורן יוסף	9667905	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770		OrenY@palgey-maim.co.il
שמאי	יועץ	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומע' מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il
יועץ סביבה	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

**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
גורם מוסמך	נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (נת"ע), או רשות שהוקמה על-פי דין, או גוף ציבורי, לרבות חברה ממשלתית, הפועל מטעם המדינה לפי חוק או לפי החלטת הממשלה לתכנן, להקים או להפעיל, קו או קווי מתע"ן.
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד + 12 תכנון זמין מונה הדפסה 126
דירות קטנות מאוד	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 55 מ"ר (שטח "פלדלתי"). השטחים לא כוללים שטחי מרפסות.
זיקות הנאה	זיקות הנאה למעבר הציבור מסומנות בתשריט כזיקות למעבר רגלי, ויש התייחסות אליהן בסעיף 6.5. זיקות הנאה הדדיות בין מגרשים מסומנות בתשריט כזיקות למעבר ברכב, ויש אליהן התייחסות בסעיף 6.6.
נכסי מורשת	נכסי מורשת כוללים מבנים לשימור, עצי מורשת לשימור, מתחמים לשימור ומתחמים לשימור נופי.

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 רובע מעורב שימושים, הכולל 864 יח"ד, 120 יחידות סטודנטים שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, מגורים וכן 250 יחידות למלונאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד לאזור משולב מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה מסחר, מלונאות, מגורים ושטח ציבורי פתוח.
- קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד.
- קביעת זכויות בניה וקווי בניין.
- קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות ליעודים השונים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות להריסה.
- קביעת הוראות לשימור נכסי מורשת.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B, 407, 404, 403, 290, 61
תיירות	1561
שטח ציבורי פתוח	77, 74, 69, 67, 64, 62, 60
ככר עירונית	780A, 780B, 781A, 781B, 782, 76, 75, 73
דרך מאושרת	830, 820
דרך מוצעת	835, 834, 832, 831, 829
תחנת תחבורה ציבורית	314
מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1053
מסחר ותעסוקה	1062

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1056
אתר/מתחם לשימור	תיירות	1561
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1055, 1053
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407, 290, 61
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1056
בלוק מבנה לשימור	תיירות	1561
בלוק מסוף מתע"נ	תחנת תחבורה ציבורית	314
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	830, 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	835, 834, 829
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	780B, 781A, 781B, 782
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B, 407, 404, 403, 290
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1059, 1056 - 1054
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	77, 74, 67, 65, 62, 60
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	314
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	1561
גבול מתחם	דרך מאושרת	830
גבול מתחם	דרך מוצעת	834, 831, 829
גבול מתחם	ככר עירונית	780A, 780B, 781A, 76, 75, 73 781B, 782
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B, 404, 403, 290, 61 407
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1157, 1060, 1059, 1057 - 1053
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1062
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	77, 74, 69, 67, 64, 62, 60
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	314
גבול מתחם	תיירות	1561
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	835
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	782

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403, 290
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1060, 1059, 1057, 1056
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	1062
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	69, 67, 65
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	1561
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	830
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	834, 829
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	780A, 780B, 781A, 781B, 76, 73
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403, 290, 61
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
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תחבורה ציבורית	314
זיקת הנאה למעבר רגלי	תיירות	1561
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 מאושרת	830
מבנה להריסה	דרך מוצעת	834, 832, 829
מבנה להריסה	ככר עירונית	780B, 781A, 781B
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B, 407, 290, 61
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
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	829
מגרש המחולק לתאי שטח	ככר עירונית	780A, 780B, 781A, 781B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	820
ציר מערכת הסעת המונים	ככר עירונית	780A, 75
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים מסחר ותעסוקה	1054
ציר מערכת הסעת המונים	תחנת תחבורה ציבורית	314
רצועת מתע"י תת-קרקעי	דרך מאושרת	830, 820
רצועת מתע"י תת-קרקעי	דרך מוצעת	835, 829
רצועת מתע"י תת-קרקעי	ככר עירונית	780A, 75
רצועת מתע"י תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1054
רצועת מתע"י תת-קרקעי	מסחר ותעסוקה	1062
רצועת מתע"י תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	66
רצועת מתע"י תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	314
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	834, 831, 829

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	780A, 780B, 781A, ,76 ,75 ,73 781B, 782
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B, ,404 ,403 ,290 ,61 407
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 ,74 ,69 ,67 - 64 ,62 ,60
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	314
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תיירות	1561
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	830 ,820
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	835 ,834 ,832 ,831 ,829
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ככר עירונית	780A, 780B, 781A, ,76 ,75 ,73 781B, 782
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	406A, 406B, ,404 ,403 ,290 ,61 407
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1157 ,1060 ,1059 ,1057 - 1053
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	1062
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	77 ,74 ,69 ,67 - 64 ,62 ,60
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	314
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	1561
שימור נופי	דרך מוצעת	834 ,829
שימור נופי	ככר עירונית	781A, 782
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	403 ,290
שימור נופי	מגורים מסחר ותעסוקה	1059 ,1056 ,1055
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	74 ,69
שימור נופי	תיירות	1561
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים מסחר ותעסוקה	1054
תיחום מתוכנית קודמת	מסחר ותעסוקה	1062
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	66

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,482	11.77
דרך משולבת	1,490	1.21
חניון	2,927	2.38
מבנים ומוסדות ציבור	28,196	22.91
מגורים א'	6,820	5.54
מגורים ומסחר	9,530	7.74
מגורים מסחר ותעסוקה	4,800	3.90
מוסד ציבורי	4,554	3.70
מסחר	17,674	14.36
מסחר תעסוקה ומבני ציבור	11,813	9.60

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.88	20,771.61	שצ"פ
<b>100</b>	<b>123,057.61</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.77	7,103.35	דרך מאושרת
8.86	10,902.34	דרך מוצעת
13.69	16,849.83	ככר עירונית
23.03	28,338.08	מבנים ומוסדות ציבור
31.28	38,488.86	מגורים מסחר ותעסוקה
2.05	2,528.73	מסחר ותעסוקה
6.67	8,202.67	שטח ציבורי פתוח
1.52	1,870.99	תחנת תחבורה ציבורית
7.13	8,772.75	תיירות
<b>100</b>	<b>123,057.61</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע.                  2. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ובקומת הקרקע בלבד:                  א. מסחר לכיוון הרחוב והשדרה המרכזית.                  ב. מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת.                  ג. שטחי שירות וחדרים טכניים לטובת כל השימושים.                  ד. בתאי שטח 1053, 1055, 1056, 1059, 1060, 1157 יוקמו גני ילדים ו/או מעונות יום.                  גני הילדים ושטחי החצר הצמודים אליהם ירשמו על שם הרשות המקומית.                  3. בקומות שמעל קומת הקרקע יותרו בנוסף:                  א. משרדים, תעשייה עתירת ידע (הייטק), מרפאות ומוסדות חינוך.                  ב. בתאי שטח 1057 ו-1059 יותרו בנוסף משרדי ממשלה, עירייה ורשויות ציבוריות.                  4. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי חנייה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני גני ילדים ו/או מעונות יום:                  1. יכילו בצמוד לכיתות חצר/מרפסת צמודות במפלס כיתת הגן/ המעון                  2. כניסה נפרדת מכל שימוש אחר.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק המינימלי ביניהם יהיה כמפורט להלן:                  - בין שני בניינים בהם 21 קומות ומעלה - מינימום 16 מטרים.                  - בין שני בניינים בהם 11-20 קומות - מינימום 12 מטרים.                  - בין בניין בן 21 קומות ומעלה לבניין בו 10 קומות ומטה - מינימום 12 מטרים.                  - בין שני בניינים בני 10 קומות ומטה - מינימום 8 מטרים.                  2. לא תותרנה דירות גן לחזית הרחוב או השדרה.                  3. מספר הקומות יהיה על פי המצויין בטבלת זכויות והוראות הבנייה בפרק 5 ונספח מתחמי התכנון.                  4. בתא שטח 1055 ו-1056 קיים מתחם לשימור נופי (שדרת עצי אקליפטוס לאורך רחוב הרצל) ויחולו עליו הוראות השימור והעצים הבוגרים המפורטות בפרק 6.                  א. בתא שטח 1056 ניצב מבנה לשימור מס' 2 ("קולנוע מגדלי" (לשעבר)) עליו יחולו הוראות השימור שבפרק 6.                  ב. קיים מתחם לשימור נופי (חלק משדרת עצי אקליפטוס) ויחולו עליו הוראות השימור והעצים הבוגרים המפורטות בפרק 6.                  5. על כל בינוי ועבודה בתת-הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם להוראות לתת"ל 101 א'.                  6. קומת המסחר בקומת הקרקע הפונה לשדרות וייצמן ולשדרות הרצל תכלול קולונדה רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.                  7. בתא שטח 1054 תוסדר חניית אופניים ציבורית עבור משתמשי המטרו, עם גישה נוחה משביל האופניים וגישת הולכי רגל נוחה לכניסה לתחנת המטרו.</p>





<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.1</b>
<p>8. יתאפשרו דיוק והסטה של זיקת ההנאה וקווי הבניין הפנימיים בתא שטח 1054 בשלב תכנית העיצוב עד מרחק של 2 מ' מכל צד מבלי לפגוע בהוראות סעיף זה ובעצים לשימור, ורק אם תתאפשר המשכיות המבט והתנועה של הולכי הרגל.</p> <p>9. לא תתאפשר הבלטת גוזזטראות בחזיתות שבהן קווי הבניין 0. ביחס לקווי הבניין הפונים לתוך המגרש, תתאפשר הבלטת גוזזטראות עד מרחק של 1.2 מטרים, ורק מעל גובה של 4 מטרים ביחס למפלס הרחוב. ביחס לקווי הבניין של המגדל, תתאפשר הבלטת גוזזטראות עד מרחק של 2 מטרים.</p>	

<b>מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע: אכסון מלונאי לסוגיו, ובכלל זה בתי מלון, מלוניות, אכסניות וחדרי אירוח.</p> <p>2. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ובקומת הקרקע בלבד:</p> <p>א. מסחר לכיוון הרחוב והשדרה המרכזית.</p> <p>ב. מוסדות ציבור לחינוך, קהילה, בריאות, רווחה ודת.</p> <p>ג. שטחי שירות וחדרים טכניים לטובת כל השימושים.</p> <p>3. בקומות שמעל קומת הקרקע יותרו בנוסף:</p> <p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע (הייטק), מרפאות, מוסדות חינוך.</p> <p>ב. משרדי ממשלה, עירייה ורשויות ציבוריות.</p> <p>4. מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי חנייה, אחסנה ומתקנים טכניים.</p> <p>5. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
קומת המסחר בקומת הקרקע הפונה תכלול קולונדה רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.	

<b>תיירות</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>1. אכסון מלונאי לסוגיו ובכלל זה בתי מלון, מלוניות, אכסניות וחדרי אירוח וכן שימושים נלווים למתקני התיירות.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. גינות וגנים ציבוריים, מתקני משחקים לילדים, מתקני צל.</p> <p>4. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. בתא שטח 1561 נמצאים מתחם לשימור נופי ומבנה לשימור (מתחם הטיגר). עליהם יחולו הוראות השימור והעצים הבוגרים, המפורטות בפרק 6, ובנוסף:</p> <p>א. לא תותר תוספת קומות על גבי מבנה הטיגר.</p> <p>ב. יותר חיבור נקודתי בין מבנה הטיגר לבין המבנה החדש מצפון לו. החיבור יהיה בגובה שלא יעלה על מבנה הטיגר, ויחובר לפתח קיים בחזית המבנה לשימור.</p> <p>ג. תישמר זיקת הנאה לציבור למרחב הפתוח בין מבנה הטיגר לבין שדרות הרצל כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p>	





4.3	תיירות
	<p>ד. במתחם נופי לשימור, כמסומן בתשריט מצב מוצע, יישמרו אופיו הנופי של המקום, העצים והצמחייה הוותיקה ולא יותרו בתחומו חניות ו/או דרכי גישה.</p> <p>ה. לא יותר גידור בין המבנה לשימור לבין שדרות הרצל.</p> <p>ו. יש לשמור על מבטים משדרות הרצל למבנה לשימור ומן המבנה לשימור לשדרות הרצל.</p> <p>ז. החנייה זה תהיה תת קרקעית והכניסה אליה תתבצע מתא שטח 69. לא תותר חניה תת קרקעית מתחת למבנה לשימור.</p> <p>2. קומת המסחר בקומת הקרקע הפונה לתא שטח 781 תכלול קולונדה רציפה בעלת מקצב עמודים אחיד.</p> <p>3. יתאפשר מעבר כלי רכב בין תא שטח 69 לתא שטח 1059, גם במקרה שתא שטח 1059 ימומש קודם לפיתוח תא שטח 69, בהתאם לסימון זיקת ההנאה בתשריט.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות וספורט.</p> <p>2. משרדי ממשלה ומשרדי הרשות העירונית.</p> <p>3. שימושים נלווים לשימושים ציבוריים וכן מסחר, מלבד בתא שטח 61.</p> <p>4. בכל תאי השטח מלבד תא שטח 61, יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניות ומתקנים טכניים והנדסיים, המשרתים את השימוש הציבורי במבנה.</p> <p>5. בתא שטח 407 תותר בנוסף בניית מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007.</p> <p>6. בתא שטח 404 יותרו בנוסף בתי משפט.</p> <p>7. מתקן למיחזור הנגיש לציבור הרחב.</p> <p>8. פיתוח תאי השטח 406A, 406B יעשה באופן משותף.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מספר הקומות יהיה על פי המצויין בטבלת זכויות והוראות הבנייה בפרק 5 ובנספח המתחמים.</p> <p>2. השימושים הנלווים ימוקמו, ככל האפשר, בחזית לרחוב עם כניסה נפרדת ביחס לשימוש העיקרי.</p> <p>3. יותר שילוב של מספר שימושים בתחום המגרש ובמבנים.</p> <p>4. בתא שטח 407 קיים מבנה לשימור (לשעבר בית ההסתדרות) על תא שטח זה יחולו ההוראות השימור שבפרק 6 ובנוסף:</p> <p>א. יישמר מרחק של 5 מטרים לפחות בין המבנה לשימור לבין מבנה חדש בתא שטח זה.</p> <p>ב. יש לשחזר, ככל הניתן, את המופע ההיסטורי של החזיתות ושל גג המבנה לשימור על בסיס המידע בתיק התיעוד.</p> <p>ג. רכיבים מבונים ו/או נופיים בתא שטח זה, שיימצאו ראויים לשימור על בסיס ממצאי תיק התיעוד ישומרו ויחולו עליהם ההוראות של מבנה לשימור או עץ מורשת לשימור לפי העניין.</p> <p>5. בתאי שטח 290, 61 ו-403 קיימים מבנים לשימור ו/או מתחמים נופיים לשימור. על תאי שטח אלו יחולו ההוראות השימור והעצים הבוגרים שבפרק 6.</p>



<p><b>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>6. קומת המסחר בקומת הקרקע הפונה לשדרות וייצמן ולשדרות הרצל תכלול קולונדה רציפה בעלת מקצב עמודים אחד.</p> <p>7. גודל מתקן המיחזור ומאפייניו ייקבעו לעת היתר הבניה בתיאום עם הרשות המקומית.</p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.5 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. קוי הבניין המסומנים ברוזטות בתשריט התכנית הינם עבור הבנייה החדשה, מבנים המסומנים לשימור יוחרגו בהתאם למצב הקיים ויופרדו מהכביש ע"י מדרכה. מרחק מינימלי מאבן השפה למבני השימור לא יקטן מ-2 מטר.</p> <p>2. התכנון המפורט 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 לתשתיות.</p> <p>הבינוי יהיה תת קרקעי בלבד ורק במקרים חריגים תותר הקמת מבנים מעל מפלס הדרך ובתנאי שלא יפריעו לרציפות המיסעה, המדרכה ושביל האופניים.</p> <p>4. שבילי אופניים יתוכננו לפי המסומן בנספח התנועה/ אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>5. החיבור החדש לרחוב הרצל ימומש רק לאחר פינוי המשטרה ובתאום עם נת"א ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>6. על כל בינוי ועבודה בתת- הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101 א'.</p> <p>7. לצורך עבודות השימור והשיקום של הטיגרט תתאפשר גישה מכיוון תא שטח 834 בתיאום עם הרשות המקומית.</p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>4.6 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>כמפורט לעיל בסעיף 4.5.2 בייעוד 'דרך מאושרת'.</p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>4.7 תחנת תחבורה ציבורית</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>שימושים והוראות ביעוד זה יהיה בהתאם לשימושים וההוראות בתת"ל 101 א'</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>יש להתאים את מגבלות הבניה בתת-הקרקע ועומק מרתפים שיתרו מכח התכנית המוצעת למגבלות תוואי המטרו, כפי שיקבעו לעת התכנון המפורט לביצוע. לעת הוצאת היתרי בניה יש</p>	<p><b>4.7.2</b></p>

<p align="center"><b>תחנת תחבורה ציבורית</b></p>	<p align="center"><b>4.7</b></p>
<p>לתאם נושא זה עם הגורם האחראי למטרו.</p>	
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.8</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.8.1</b></p>
<p>1. גינון, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומשחק, מגרשי ספורט ונופש, אזורי ישיבה, שבילי אופניים ומתקני עגינה לאופניים, שבילי הולכי רגל, מצללות, מתקנים למי שתייה, גידור ותאורה.                  2. שטחי ניקוז, השהיית מי נגר וחילחול.                  3. מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים.                  4. תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וחדרי השנאה.                  5. כניסה לחניון תת קרקעי בתא שטח 69 בלבד.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.8.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 74 קיים מתחם לשימור נופי (שדרת עצי אקליפטוס שניטעו בחזית הטיגרט) ויחולו עליו הוראות השימור והעצים הבוגרים שבפרק 6.                  2. לצורך עבודות השימור והשיקום של הטיגרט תתאפשר גישה מתא שטח 69 בתיאום עם הרשות המקומית.                  3. השטחים יתוכננו כך, שככל הניתן לא יהיו גדרות אל הרחוב והשטח יהיה המשכי למפלסי הרחוב.                  4. יינטעו עצים בוגרים.                  5. בתא שטח 69 תתאפשר כניסה לצורך עבודות השימור והשיקום של הטיגרט ולחניה תת קרקעית עבור מגרשים 1059 ו-1561. רוחב כניסה זו לא יעלה על 7 מטר והכניסה תוצמד לגבול תא שטח הימני או שמאלי, רוחב השטח הנותר יהיה מיועד למעבר הולכי רגל בלבד.</p>	
<p align="center"><b>ככר עירונית</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.9.1</b></p>
<p>1. גינה ציבורית, מבני שירותים, גינת כלבים, מתקני משחק ומתקני ספורט, הצללות, שבילי הולכי הרגל, פינות ישיבה, קיוסקים ובתי קפה, מתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות, אלמנטי מים לסוגיהם, לרבות המתקנים הטכניים הדרושים לתפעולם, ריהוט רחוב לסוגיו, תאורה ושילוט.                  2. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי הקפה, המסעדות ושאר השימושים המסחריים שבדפנות הכיכר.                  3. פעילות ציבורית ארעית לרבות התכנסות, התקהלות ודוכנים.                  4. מתקני החדרת מי נגר עילי בתת הקרקע.                  5. מתקנים פנאומטיים לאיסוף אשפה בתת הקרקע, מלבד לאורך השדרה הראשית.                  6. פיתוח תאי השטח 780A, 780B, 781A, 791B יעשה באופן משותף</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.9.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יישמרו מפלסי פיתוח המשכיים בין הכיכר הציבורית לרחובות הסובבים אותה ולשבילי ההליכה היוצאים מהכיכר.                  2. הכיכר תעוצב בצורה המשמשת להולכי רגל ולמניעת כניסת רכב למעט רכבי תחזוקה עירוניים, פינוי אשפה, הצלה וחירום.                  3. 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</p>	



ככר עירונית	4.9
<p>הציבור.</p> <p>4. מתקנים טכנים ככל וידרשו, ישולבו באלמנטים בנויים בתחום הכיכר או באזורים מגוונים, ככל הניתן יתוכננו תת קרקעית.</p> <p>5. פיתוח תאי שטח 75, 73, 780, 781 לאורך הציר ההיסטורי המחבר בין המגדל הלבן למבנה העירייה המיועד לשימור יתוכנן כחטיבה אחת. תכנית הפיתוח תקבע את אופי ופרטי הפיתוח האחידים לאורך הציר ההיסטורי, וכן תקבע את מיקום אלמנטי ההצללה, הנטיעות החדשות ומתקני המשחק באופן שלא יחסם המבט אל המגדל הלבן.</p> <p>6. בתא שטח 782 קיים מתחם לשימור נופי (שדרת עצי ברוש) ויחולו עליו הוראות פרק 6.11 ופרק 6.12 והוראות פרק 6.14.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

**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 מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
3600		9 (1)	68	300	65	10500	19500	7115			1053	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						1285	2340				1053	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						500	930				1053	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						120	440				1053	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	18190					1053	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
2268		6 (2)	68	189	70	7924	14715	11164			1054	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						7924	14715				1054	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						1735	3250				1054	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	28475					1054	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
1248		9 (1)	68	104	65	4386	8146	5191			1055	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						4386	8146				1055	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						70	300				1055	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						120	440				1055	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	12645					1055	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
756		9 (1)	68	63	65	2639	4902	3972			1056	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						2639	4902				1056	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						120	440				1056	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



3600 תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

מ"ר) העיקרי 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 מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
							50	200			1056	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							(3) 998	(3) 2995		מבנה לשימור	1056	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	10120					1056	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
396		(1) 9	68	33	65		1386	2576	1719		1057	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							1386	2576			1057	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							166	500			1057	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	4380					1057	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
252		(1) 9	68	21	65		900	1670	1164		1157	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							900	1670			1157	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							20	135			1157	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							120	440			1157	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	2980					1157	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
852		(1) 9	38	71	65		2742	5093	3380		1059	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							2742	5093			1059	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							120	440			1059	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
							180	490			1059	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	8600					1059	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
996		(4) 7	47	83	65		3505	6511	4762		1060	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							3385	6071			1060	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

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 מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
							120	440			1060	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
							100	400			1060	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	3				85	12140					1060	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
		6 (6)	44		70		4075 (5)	7570 (5)	2536		1062	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							250	780			1062	מסחר	מסחר ותעסוקה
	3				85	8670					1062	חניון	מסחר ותעסוקה
		8 (7)	108		65		13623	25650	8641		290	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							785	3142			290	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		3 (3)	3 (3)				3 (3)	3 (3)		מבנה לשימור	290		מבנים ומוסדות ציבור
	3				85	22060					290	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
		8	40		65		2354	10669	3252		404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							100	300			404	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		6	32		65		537	2150	941 (8)		406A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3				85	2357			8 (8)		406A	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
		6	32		65		1530	6119	2614 (8)		406B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3				85	6708			8 (8)		406B	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
1440		12	47	120	65	650	2880	4020 (9)	2648		407	דוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
							205 (3)	616 (3)		מבנה לשימור	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		9 (1)	68	250	65		3920	7280	8789		1561	תיירות	תיירות
							595	1105			1561	מסחר	תיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

מ"ר שטח 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 מוחלט					
						שרות	עיקרי						
							1270 (3)	3810 (3)		מבנה לשימור	1561	תיירות	תיירות
	3				85	20000					1561	חניון	תיירות
							20	55			780, 75, 73 A, 780B, 781A, 781B, 782	מסחר	ככר עירונית
	3	6			65	21108	4397	17590	8825		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3			65		1255 (3)	2930 (3)	1353	מבנה לשימור	61	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

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

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

**הוראות טבלה 5:**

א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים.

ב. בכל תאי השטח למגורים בתכנית יהיו 20% דירות קטנות ו 10% דירות קטנות מאוד למעט במגרש 407 בו יהיו מעונות סטודנטים.

ג. לא תותר תוספת זכויות בנייה על גבי ובצמוד לכל המבנים המיועדים לשימור למעט תוספת של עד 10% מהשטח הבנוי הקיים להתאמת המבנים הנ"ל לתקנות הבטיחות והנגישות התקפות למבנים לשימור - הכל בכפוף לעריכת תיק תיעוד ולאישור ועדת השימור המקומית.

ד. זכויות הבנייה המאושרות למבנים שסומנו לשימור הם השטחים והגבהים הקיימים בפועל או ע"פ היתר מאושר (אם קיים). לא תאושר תוספת קומות במבנים לשימור.

ה. ק+5 = 21.5 מ' מעל פני הקרקע.

ו. תנאי למימוש זכויות הבניה של שימושים נלווים יהיה מימוש בפועל של לפחות 50% מזכויות הבניה לצורכי ציבור שהתווספו בתכנית זו.

ז. בייעודי הקרקע דרכים וכיכר עירונית תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה לגז בהיקף של עד 50 מ"ר ואו מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף להנחיות בנושא גז טבעי שבסעיף "תשתיות" בפרק 6 להלן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) קו בניין עילי - עד 15 קומות. (מס' מבנים ע"פ נספח מתחמים).

(2) מבנים לאורך רחוב וייצמן - מספר קומות 10, קו בניין עילי - עד 15 קומות. (מס' מבנים ע"פ נספח מתחמים).

(3) ע"פ היתר קיים.

(4) קו בניין עילי - עד 12 קומות. (מס' מבנים ע"פ נספח מתחמים).

(5) ניתן לנייד 20% מהזכויות לטובת שימושי תיירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



(6) קו בניין עילי - עד 15 קומות.

(7) קו בניין עילי - עד 25 קומות (מס' מבנים ע"פ נספח מתחמים).

(8) פיתוח תאי השטח 406A, 406B יהיו במשותף..

(9) מתוכם יותרו 300 מ"ר עיקרי עבור שטחים משותפים. ניתן להמיר עד 200 מ"ר משטחי הבנייה לטובת שטחי מסחר הנלווים לשימוש העיקרי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי (להלן: "תכנית עיצוב").  
תכנית העיצוב תוכן לכל שטח התכנית או על פי מתחמי התכנון בנפרד ותהיה בקני"מ שלא יפחת מ 1:250 תכנית העיצוב תוצג על רקע מפת מדידה עדכנית במפלס הרחוב.  
תכנית העיצוב תאושר על ידי הוועדה המקומית, ותכלול את הנתונים הבאים:
  - א. סימון קו מגרש וקו בנין כולל קווי מידה.
  - ב. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש וכן מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. כגון: פינות מגרש, פינות מגרשים גובלים, כניסות לבניינים המתוכננים ולבניינים שכנים, כבישים, מדרכות ושבילים גובלים, חצרות שירות, חצרות אנגליות, שטחי גינון, גובה עליון של גדרות. במידה וקיים מרתף מתחת לשטח מגוון יש לציין בסוגריים מפלס קצה עליון של הבטון.
  - ג. הצגת העמדת המבנה, גובה ופתיחות קומת הקרקע, הפניות, עיצוב נפח הבניה, עיצוב החזיתות והחזית החמישית.
  - ד. הוראות בדבר ממשק בין מגרשים לרבות הוראות בדבר גדרות, קירות תמך, המשכיות מפלס הרחוב והממשק עימו וכיוצ"ב. הטמעת פרטי פיתוח סטנדרטיים עירוניים בזיקות הנאה, במדרכות ובשטחים הציבוריים וכן סימון מפלס מדרכה רציפה בכניסה לחניון עם אבן עלייה לרכב.
  - ה. התייחסות להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
  - ו. גינון ונטיעות, נטיעת עצי צל במרחב הציבורי, עומק שתילה ובתי גידול, ריצופים ופתרונות לניהול מי נגר וחלחול וסימון שיפועים. מיקום וסוגי עצים בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות (קיימים ומתוכננים), וכן מרווח שתילה מקסימלי בין העצים.
  - ז. עיצוב המרחב הציבורי- ריהוט רחוב, אלמנטי הצללה, קירות, גדרות, מתקנים.
  - ח. חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא.
  - ט. קביעת הוראות לעניין כניסות להולכי רגל ולרכב וכן הוראות להפרדה בין השימושים השונים.
  - י. סידורי תנועה וחניה עקרוניים, לרבות רכב דו גלגלי ואופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים, רחבות כיבוי אש בירור של ברזי סניקה בנישה ייעודית ומיקום רחבות בשטח המיסעה ככל הניתן ומעברים לרכב חירום.
  - יא. סימון תוואי שבילי אופניים ברחובות הגובלים למגרש קיימים ומתוכננים.
  - יב. פתרונות עקרוניים של תשתיות במגרש וחיבורם לתשתית העירונית כגון:
    - 1) סימון עמודי חשמל, עמודי מתח גבוה, טלפון, קווי מים ראשיים, קווי ביוב מאסף ראשי, קווי תיעול ובריכות גשם, מדי מים ושוחות הנמצאים או עוברים בשטח המגרש או המדרכות הגובלות.
    - 2) מיקום עמודי וגופי התאורה (קיימים ומתוכננים) בשטח המגרש ובמדרכות הגובלות.
    - 3) התייחסות למיקום, אופי והסתרת צנרת: צנרת חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר, ארובות ומנדפים.
    - יג. מיקום המערכות הטכניות ומתקנים הנדסיים, ובכלל זה: איורור חניונים ושטחים מסחריים, מיקום ארובות לבתי אוכל, מתקני מיחזור, סימון חדרי אופניים, עגלות, מחסנים אלו ישולבו ככל הניתן בגוף הבניין או בתת"ק ולא יפנו לכיוון הרחוב או למעבר הולכי רגל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

יד. במקרה של בניה בשלבים - תיאור שלבי הפיתוח, ואופן תפקוד המגרש בשלבי הביניים.  
טו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, ובכלל זה: פסולת, שפכים, רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר ומטרדי ריח, והנחיות למניעת מטרדים (ובכלל זה מטרדי רעש).  
טז. הנחיות לעיצוב הקולונדה המסחרית.  
יח. פתרון הנדסי לנושא הניקוז הכולל את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומן לשם שהיית נגר עילי וחלולו לתת-הקרקע בתחום המגרשים, והפנייתו לשטחים פתוחים ומגוננים, תוך מיתון הזרימה.  
יט. תכנית העיצוב תדייק את סימון קווי הבניין וזיקות ההנאה בתא שטח 1054, בהתאם להוראות הבינוי שבסעיף 4.1.2.ב.

2. הוראות מעבר להיתרי בנייה שהוצאו ע"פ תכניות תקפות:

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).

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

3. בתאי השטח הגובלים וחופפים לתכנית המטרו ולרק"ל תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום עם הגורם המוסמך למטרו ו/או לרק"ל:  
א. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל המתוכנן אלא בתאום עם הגורם המוסמך.  
ב. לא ניתן להחדיר עוגנים לתחום המטרו. החדרתם של עוגנים לתת-הקרקע בתוואי המתוכנן של המתע"ן, תותר רק בכפוף לאישור תכנית עוגנים ווהבטחה כי העוגנים יהיו זמניים (פולימרים פריקים) בלבד. החדרת העוגנים ושליפתם, תבוצענה בתיאום מוקדם הגורם המוסמך למטרו ו/או לרק"ל ובהתאם למגבלות הבניה.  
ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המאושר לתוואי המטרו (תתל/101 א) ובתחום המאושר לתוואי הקו החום (תתל/72 ב), אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הגורם המוסמך בשלב תכניות ההיתר ובכלל זה, עבודות בזכות הדרך והחדרת עוגנים זמניים.  
ד. יש לתאם השפלת מי תהום עם הגורם המוסמך.  
4. תנאי למתן היתר בניה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות מים, ביוב, ניקוז, דרך, חשמל וכל העבודות הכרוכות בביצוע התשתיות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
5. תנאי בהיתר בניה הינו הצגת אומדני כמות פסולת הבניה וההריסה ליחידה הסביבתית ברשות המקומית בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.  
6. תנאי בהיתר בניה הינו הצגת פתחי אוורור מרתפים, מנדפי מטבחים, ארובת גנראטור חרום וכל פתח אחר להוצאת אוויר לאישור היחידה הסביבתית בעיריית רמלה.  
7. תכנית העיצוב לתאי שטח 61, 290, 407, 1056, 1561, שבהם מבנים לשימור:  
א. תתבסס על תיק תיעוד מלא שיאושר על ידי ועדת השימור.  
ב. תוכן בליווי אדריכל שימור, יועץ נוף ואגרונום ותובא לקבלת חוות דעת ועדת השימור, בטרם דיון בוועדה המקומית.  
ג. תכלול הנחיות בינוי ועיצוב או נספח אדריכלי-עיצובי.

**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

- ד. תציג את הפיתוח המוצע ואת נפחי הבינוי המוצעים על רקע הסביבה לבחינת ההשפעה של העבודות המוצעות על המבנה לשימור ועל מרכיביו.
- ה. תציג את היחס בין מבנה השימור לבניה החדשה בהתאם להוראות תכנית זו.
8. תנאי להיתר בנייה ו/או לביצוע כל עבודת בנייה ובכלל זה עבודות הריסה, חפירה, פיתוח ובנייה בתאי שטח 62, 64, 67, 69, 1055, 1059, 1060, שהיו חלק מן החלקה ההיסטורית של מבנה הטיגרט, הוא תיעוד של המבנים והצמחייה בהתאם להנחיות ועדת השימור.
9. תנאי לביצוע כל עבודות חפירה, פיתוח ו/או בנייה בתאי שטח 61, 290, 407, 782, 1056, 1561, הוא:
- אישור של יועץ שימור על השלמת העבודות להגנה על המבנה לשימור במהלך העבודות, ואישור אגרונום על השלמת העבודות להבטחת קיומו הנופי והבריאותי של עץ מורשת לשימור במהלך העבודות.
10. בתאי שטח 290, 407, 1056, 1561 יינתן היתר בנייה משותף לבנייה החדשה ולמבנה לשימור. בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים להבטחת השלמת עבודות השימור.
11. הוצאת היתרים בתא שטח 1054 באזור בו מסומן אתר התארגנות (עד לסיום השימוש בו) תתאפשר בתאום עם הגורם המוסמך למטרו בלבד.
12. בתוואי רצועת מתע"ן תת-קרקעית, לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה על פי תכנית תקפה, אלא בהסכמת הגורם המוסמך ואם התקיימו כל אלה לפי העניין:
- א. הבנייה, השימוש או העבודה אינם חורגים מהמפלס העליון המוגדר בהוראות תכנית תת/101 א/סעיף 6.17 א.
- ב. הגורם המוסמך ומוסד התכנון השתכנעו כי אין בבנייה, בשימוש או בעבודה כדי לגרום לפגיעה במטרו.
13. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם תאגיד המים לנושא העתקת קווי הביוב הקיימים ככל שיידרש.
14. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 100 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
15. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 120 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
16. תנאי להיתר בנייה תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

**6.3**

**הוראות פיתוח**

1. קווי הבניין יהיו קווי הבניין על פי תשריט תוכנית זו ועל פי נספח המתחמים.
- קו בניין עילי מסומן בצבע כחול מקווקו בתשריט תוכנית זו ובנספח המתחמים, והוא עבור בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.
2. לאורך הרחובות/רחובות מרוצפות וכיכרות עירוניות יינטעו עצים בוגרים. לכל הפחות בגודל 9, בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות.
3. עומק קרקע מעל מרתף לצורך נטיעות יהיה כ- 1.5 מטר לפחות ובנפח של כ-9 מ"ק, שיאפשר גידול עצים בוגרים.
4. הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן לבנייה ירוקה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובתאום עם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

6.4	חניה
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה ולא יותר מחניה אחת ליחיד.</p> <p>2. כל החניונים יהיו תת קרקעיים למעט פריקה וטעינה אשר תותר מעל הקרקע.</p> <p>3. לא תותר פריקה וטעינה בחזית המבנים ברחובות הרצל וויצמן.</p> <p>4. בכל החניונים שבתחום התכנית תוכן תשתית לטעינת חשמלית של רכבים</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> <p>7. לא תותר חניה תת קרקעית מתחת למבנים לשימור.</p> <p>8. בתא שטח 407 תקן החנייה יהיה 0.</p>



6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	<p>1. השטח המסומן בתשריט תוכנית זו כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור. תרשם הערה בספרי המקרקעין, בהתאם לאמור להלן :</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בתאי שטח 1059, 1060, 61, 1055, 74, 1056 לטובת הולכי רגל.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתא שטח 1054 לטובת הגעה לכיכר המטרו.</p> <p>ג. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתאי שטח 66, 1062 ו-780 לטובת הגעת הולכי רגל מהמגדל הלבן אל כיכר המטרו..</p> <p>2. תחזוקת וניהול שטחים אלו תהיינה באחריות הרשות המקומית.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה יתאפשרו שימושים כגון: גינון, נטיעות, הצללות, סגירות חורף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, דרכי שירות, ריהוט רחוב לסוגיו, תאורה ושילוט, כל אלו בתנאי שישמר מעבר ראוי לציבור הולכי הרגל.</p> <p>4. הזיקות תירשמנה בשלב ההיתר. ניתן יהיה לדייק את מיקומן הסופי בשלב ההיתר עד הסטה למרחק של שני מטרים.</p>



6.6	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 290, 404 לטובת גישת רכב שירות לפריקה וטעינה של בניין העירייה.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 782 לטובת גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח 1056.</p> <p>3. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 69, לטובת גישה לחניון תת קרקעי לתא שטח 1059.</p> <p>4. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 69, לטובת גישה לחניון תת קרקעי לתא שטח 1561.</p> <p>5. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 290 לטובת גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח 404.</p> <p>6. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 1057 לטובת גישה לחניון תת קרקעי בתא שטח 1157.</p> <p>7. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 1561 לטובת פינוי אשפה ופריקה וטעינה לתא שטח זה ולתא שטח 1059 ולרכב חירום.</p> <p>8. הזיקות תירשמנה בשלב ההיתר. ניתן יהיה לדייק את מיקומן הסופי בשלב ההיתר עד הסטה</p>



<p><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>למרחק של שני מטרים.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. בשטחים המיועדים למגורים יתוכננו מבני המגורים כך שיכילו פתרונות אשפה ומחזור בתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בעיריית רמלה.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר עם מגורים ו/ או מבני ציבור תידרש הפרדה בין שימושים :</p> <p>א. במבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין מגורים ומבני ציבור לבין שימושי מסחר ותעסוקה, לרבות שטחי לובי ומעליות, מחסנים, אזורי שירות, חדרי אשפה, חניה ומערכות אוורור ומיזוג.</p> <p>ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>3. תותקן פינת מחזור ציבורית בשטח המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובתיאום מול הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בעיריית רמלה.</p> <p>4. איכות אוויר -</p> <p>א. פתח מנדפיי מטבחים יתוכננו בגג עליון בשילוב מתקן טיפול (כגון מסנן פחמי).</p> <p>ב. פתח ארובות גנרטור לחרום יתוכננו בעדיפות בגג עליון ובמידה ולא יתאפשר יורחק פתח הארובה ככל האפשר מאזורים בהם תנועת הולכי רגל ופתחי מגורים ומבני ציבור.</p> <p>ג. יש להפנות אוויר מחניון תת קרקעי למפלס הקרקע לכיוון אזורים ללא שהייה ומעבר. ביחס לפתחי דירות בקו הבניין - המרחק המינימאלי המומלץ הינו 10 מ'.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>שימור</b></p> <p>רשימת מבנים לשימור המפורטים בתשריט :</p> <p>מספר מבנה 01 - מבנה בית הכנסת, תא שטח 61</p> <p>מספר מבנה 02 - בית הקולנוע "מגדל", תא שטח 1056</p> <p>מספר מבנה 03 - מבנה משטרת טיגרט, תא שטח 1561</p> <p>מספר מבנה 04 - בית העירייה, תא שטח 290</p> <p>מספר מבנה 05 - בית ההסתדרות (בית עדן לשעבר), תא שטח 407</p> <p>רשימת מתחמים לשימור נופי המפורטים בתשריט :</p> <p>מתחם מס' 20 - עצי האקליפטוס על רחוב הרצל, תאי שטח 71, 74, 1055, 1059, 1561, 1056, 290.</p> <p>מתחם מספר 21 - עצי הברוש, תא שטח 782.</p> <p>מתחם מספר 22 - מתחם הטיגרט, תאי שטח 1561 ו 71.</p> <p>מתחם מספר 23 - פינת ויצמן דני מס, תא שטח 403.</p> <p>רשימת עצי מורשת לשימור :</p> <p>כל עצי האקליפטוס במתחם לשימור נופי מס 20. (ראו נספח שמירה על עצים בוגרים)</p> <p>כל עצי הברוש במתחם לשימור נופי מס 21. (ראו נספח שמירה על עצים בוגרים)</p> <p>כל העצים המיועדים לשימור במתחם נופי מס 23 (ראו נספח שמירה על עצים בוגרים)</p>	<p><b>6.8</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

1. עצי מורשת לשימור :

א. גבולות עץ מורשת לשימור כוללים את העץ ואת סביבתו הקרובה הדרושה להמשך קיומו התקין והבריא.

ב. אין לפגוע / לעקור את עץ לשימור אלא מטעמי מחלה או בטיחות ואף אז רק לאחר שמוצו כל הדרכים לטיפול ולריפוי העץ בהנחיית אגרונום. ככל שנדרשת עקירתו של עץ מורשת לשימור, ינטע במקומו או במקום סמוך עץ אחר מאותו סוג ככל הניתן.

2. מבנה לשימור :

א. מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.

ב. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר על פי דין תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

ג. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת.

ד. התיעוד יאושר על ידי וועדת השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.

ה. אין לפגוע/להרוס מבנה לשימור ו/או את מרכיביו.

ו. אין לפרק ולהרכיב מבנה לשימור ו/או את מרכיביו.

ז. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'.

ח. הועדה המקומית, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא, רשאית להתיר במבנה לשימור את הפעולות הבאות :

(1) שיקום המבנה לשימור.

(2) הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי.

(3) תוספות בנייה ו/או שינויים, לאחר ששוכנעה כי אין בכך משום פגיעה במטרות השימור וכי תוספת הבנייה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.

(4) שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.

ט. התקנת תשתיות ומתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.

י. ועדת השימור רשאי לקבוע תנאים בהיתר להגדרת השינויים במבנה לשימור, אופן מימוש זכויות הבניה במבנה לשימור, פרטי גמר ואופן ביצוע העבודות. בכלל זה: הנחיות לשימוש

בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות השטחים בסביבה המיידית של המבנה לשימור, עיצוב גדרות וצמחיה, וכל דבר אחר הקשור למבנה לשימור ולתוספות הבניה.

יא. לא תבוצענה עבודות כלשהן במבנה לשימור ובסביבתו כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

יב. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ועדת השימור מונה הדפסה 126 תכנון זמין

שתכלול מיקום השלט, חומרים, תוכן, עיצוב, וכד'.

3. מתחמים לשימור נופי :

א. פיתוח השטח במתחם נופי לשימור יבוצע תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח,

הצמחיה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, בליווי אדריכל נוף ויועץ שימור ובאישור וועדת השימור המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

<p align="center"><b>שימור</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>ב. במתחם לשימור נופי לא תותר בניה חדשה. לא יאושרו דרכים וחניות, למעט גישה לרכב חירום ככל שנדרש.</p> <p>ג. אין לעשות שינויים מהותיים בטופוגרפיה.</p> <p>ד. יש להימנע ככל הניתן מהעברת קווי תשתית במתחם נופי לשימור. מתקני תשתית ומתקנים טכניים יהיו תת קרקעיים ככל שניתן.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. 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>2. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. ככל שיתגלו עתיקות בעלות חשיבות בתחום התכנית ובסמוך לצירי המדרחוב, תבחן האפשרות לשמורן וליצור דרכי גישה אליהן מציר המדרחוב ומן המרחב הציבורי בתחום התכנית.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. 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.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן במתחמי השימור הנופי יפורטו ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפעול בהתאם לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>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 ולא בשטח המתחמים לשימור נופי), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי תכנית.</p> <p>5. על עץ מורשת לשימור יחולו בנוסף להוראות פרק זה, הוראות פרק השימור.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. תאי שטח לבניה - לפחות 15% משטח תא השטח יהיה פנוי מבינוי, ריצוף, או חיפוי שאינו מחלחל, וישמשו שטח חדיר מים למטרת השהייה וחילחול לתת הקרקע.</p>	



ניהול מי נגר	6.12
<p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימוש וניצול של מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע, ורק עודפים יופנו אל מערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון בשלב ההיתר יכוון את עודפי הנגר בעת עוצמות גשם גדולות אל שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון להיתר של דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מערכות הניקוז בשטחי הבינוי, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך תיעול מי נגר.</p>	



תשתיות	6.13
<p>1. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.</p> <p>2. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות הועדה המקומית. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>3. 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>4. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>5. 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>6. חשמל:</p> <p>א. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית במיקום תת קרקעי בלבד. השנאים ימוקמו ככל הניתן בבנייני המגורים והתעסוקה בעדיפות ראשונה ובשטחים לצרכי ציבור בעדיפות שנייה.</p> <p>ב. חל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>ג. ישמר מרחק 6 מ' מקו חשמל גבוה.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

6.13	תשתיות
	<p>7. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים כיכר עירונית ובתחום רצועות הדרכים</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור אלא, במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ונהוגה הדפסה 126 ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

6.14	הריסות ופינויים
	<p>1. הריסת בניינים קיימים המסומנים להריסה בתשריט בתיאום עם הגורם הרלוונטי לאיכות הסביבה בעיריית רמלה.</p> <p>2. היתר בנייה הכולל הריסת מבנים יכלול הסכם התקשרות עם אתר פסולת מורשה אשר יכלול פירוט של נפח פסולת הבניין הצפויה.</p> <p>3. כתנאי להיתר הריסה, יש לערוך סקר אסבסט ולפנות את האסבסט טרם ביצוע הריסות בשטח.</p> <p>4. לפני ביצוע תשתיות והקמת דרכים מוצעות יש להרוס את המבנים הקיימים בתחום רצועת הדרך המוצעת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126

6.15	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ובכלל זה השטחים המבונים לצורכי ציבור בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה", יירשמו על שם הרשות המקומית. תא שטח 314 (תחנת המטרו) יישאר רשום ע"ש המדינה.</p> <p>4. רישום שטחי הציבור יהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית. במגרשים סחירים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותיירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	40% מימוש, פיצול נסיעות 10-90, מהיר לעיר (תשתית קיימת)	במימוש מעל 40% מזכויות הבניה נדרש ציר העדפה לתחב"צ/ציר מתע"ן בתוואי הקו החום.
2	80% מימוש	במימוש מעל 80% מזכויות הבניה יבחן שדרוג הצמתים על ויצמן בדגש על שמירה על העדפה לתח"צ ושמירת מרחב הולכי רגל.

### 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 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126



תכנון זמין  
מונה הדפסה 126