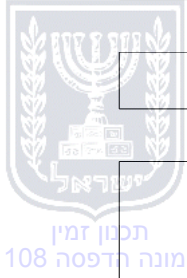


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0393892

מתחם היקב בראשון לציון - רצ / 40 / 15



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/11/2020

לאשר את התוכנית

13/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

מתחם היקב הנו אתר שימור היסטורי, חשוב, משמעותי וייחודי בראשון לציון. חשיבותו ניכרת, בין היתר במבנים המרשימים הבנויים בו אשר מנציחים את הפיתוח התעשייתי והחקלאי בישראל שתחילתו בשלהי המאה ה-19.

מתחם היקב נבדל ומתבלט ביחס לאזורי השימור ההיסטוריים האחרים הקיימים בראשון לציון בגודלו, בסגנון הבנייה, במטרות הייצור הייחודיות, ובשטח הפתוח המצוי במתחם.

בניית היקב בראשון לציון החלה בשנת 1889. מאז ייסודו היקב גדל והתפתח הן בהיקף הבינוי והן בהיקף ובמגוון הייצור שהתקיים בו. במשך השנים הוקמו מבנים נוספים בחצרו של היקב, לרבות מתקני עזר שונים, מפעלים נלווים, ומבני אחסון.

בעבר, היה מבנה היקב המבנה הבולט ביותר בנוף ההתיישבותי, והיווה מעין "מגדלור" אזורי של הפיתוח היהודי החדש והאופטימי במדינה בראשית דרכה, ותפקד כמרכז החיים במושבה המתפתחת.

יקבי כרמל סיימו את פעילותם במתחם וכעת עומד המקום שומם וחסר תפקוד, עובדה המהווה מפגע של ממש. מזה שנים רבות המתחם סגור בחומה וחסום לגישה עבור תושבי העיר, ומבקרים פוטנציאליים.

מצב זה, אל מול היותו של המתחם כה משמעותי, הן לאור חשיבותו ההיסטורית והארכיטקטונית, גודלו, היקפו, מיקומו הגיאוגרפי והשפעתו / יכולתו להשפיע על האורבאניות של העיר בכלל, ומרכז העיר בפרט, הובילו לתכנית כפי שתואר בהמשך.

מטרת התכנית הינה החייאת מתחם משמעותי זה, פתיחתו בפני הקהל הרחב, חיבורו למרכז העיר והפיכתו למרכז עירוני תוסס, חי ופעיל לאורך כל שעות היממה, בהתאם לצרכי הציבור והעיר.

התכנית מייעדת את המתחם לאזור המשתלב ברקמה העירונית גם באמצעות פתיחת המתחם והפיכתו לאזור המשלב שימושים של מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, מגורים ושטחים לשימושים ציבוריים. הכל תוך שימור מוקפד של המתחם לצד בניה חדשה המחייה את המתחם וסביבתו ובאופן שיחזק את מרכז העיר ראשון לציון.

התכנית המוצעת קובעת את שימור מבנה היקב הראשי והמבנים ההיסטוריים שמצפון ומערב לו. כמו כן התכנית קובעת את הריסת המבנים והתוספות המאוחרות שנבנו במתחם בין המבנים לשימור ובינם לבין הרחובות הרצל והכרמל, זאת בכדי לאפשר את פתיחת המרחב ההיסטורי של מתחם היקב ואת חיבורו למרחב העירוני של מרכז העיר.

בחלקו הדרומי והמזרחי של המתחם התוכנית מגדירה בינוי חדש הכולל שלושה מגדלים בני 27-32 קומות, ומבנים בני 8-10 קומות. בנוסף, מתוכנן בינוי בתת הקרקע המכיל שימושים מעורבים של מסחר ושימושים תומכים למבנים העל קרקעיים על שימושיהם השונים. הבינוי התת קרקעי מאפשר חיבור בין הבינוי החדש לקומת המרתף המרשימה של מבנה היקב המרכזי ליצירת רצף חוויתי של המתחם ההיסטורי.

המבנים ההיסטוריים וכן השטחים הפתוחים בין המבנים מוגדרים בתוכנית כמתחם לשימור. השטח הפתוח במתחם לשימור ובכלל שטח התוכנית חוברים יחדיו ליצירת רצף שטחים פתוחים לציבור, אליהם דרכי גישה רבות הפזורות בהיקף התכנית.

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

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם היקב בראשון לציון - רצ / 40 / 15

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0393892

1.2 שטח התכנית 37.278 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

181629 קואורדינאטה X

652055 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר ראשון לציון, מתחם היקב, הנמצא בין הרחובות הכרמל מצפון, הרצל, אהרון קרון וטיומקין ממערב, סוקולוב מדרום, סמילנסקי וסימינובסקי ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3925	מוסדר	חלק	213-216, 278-279, 281	310
3935	מוסדר	חלק	5, 51-52, 98, 112-116	
3936	מוסדר	חלק	225, 229	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



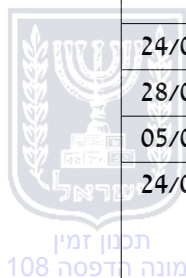
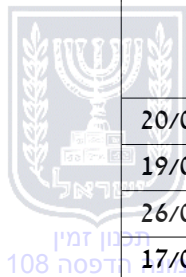
תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/1964		1071		החלפה	רצ / 40 / 2 א
19/08/1993	4059	4137		החלפה	רצ / 40 / 2 ב
26/06/2017	7033	7531		פירוט	רצ / 2030
17/01/2019	6410	8083		החלפה	רצ / 1 / 84 2
11/05/1995	3128	4303		החלפה	רצ / 1 / 1 יא
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ / 1 / 1 יג
10/12/2001	706	5038		החלפה	רצ / 1 / 1 30
10/09/2007	4315	5715		החלפה	רצ / מק / 1 / 1 / 1 יא 1
29/04/1993	2460	4106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 ז על שינוייה. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / 1 / 1 ז
24/09/1997	5723	4571		החלפה	רצ / מק / 1 / 1 25
28/06/2012	4995	6439		החלפה	רצ / 1 / 1 / 1 6
05/07/2009		5947		החלפה	רצ / מק / 1 / 1 39
24/04/2012	3525	6404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 2 / 36. הוראות תכנית רצ / 1 / 1 / 2 / 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ / 1 / 1 / 36 2
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 12 1



## 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				איתן קימל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתן קימל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/02/2021	אביגדור מזור	09: 11 07/02/2021	מפת קומפילציה של תב"עות	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	25/02/2021	איתן קימל	16: 01 25/02/2021	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 1- תכניות. הנספח מחייב לעניין קווי הבניין, גובה מבנים והנחיות שימור מבנים.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	25/02/2021	איתן קימל	16: 02 25/02/2021	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 2- תכניות. הנספח מחייב לעניין קווי הבניין, גובה מבנים והנחיות שימור מבנים.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	07/03/2021	איתן קימל	09: 30 07/03/2021	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 3- חתכים וחזיתות. הנספח מחייב לעניין קווי הבניין, גובה מבנים והנחיות שימור מבנים.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 1	1	07/03/2021	איתן קימל	09: 30 07/03/2021	נספח בינוי - נספח מס' 1 - גליון 4- הדמיות. הנספח מחייב לעניין קווי הבניין, גובה מבנים והנחיות שימור מבנים.	לא
תיעוד ושימור	מחייב	1: 500	1	31/01/2021	יריב מנדל	09: 08 07/02/2021	נספח שימור - נספח מס' 2 - גליון 1- תכניות	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/02/2021	חורחה פקטור	09: 01 07/02/2021	נספח תנועה - נספח מס' 3	לא
תנועה	רקע		32	10/04/2020	חורחה פקטור	10: 50 04/05/2020	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח זיקות הנאה - נספח מס' 4 - גליון 1. הנספח מחייב לעניין תחום ומיקום זיקות ההנאה.	09: 30 07/03/2021	איתן קימל	07/03/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	זיקת הנאה
לא	סקר עצים	12: 41 21/05/2020	דני כץ	20/05/2020	7	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	10: 16 21/05/2020	דני כץ	19/05/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר קרקע היסטורי	17: 38 05/09/2017	רון לשם	22/08/2017	116		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת אקלימית	16: 25 25/06/2020	רון לשם	10/06/2020	83		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח פיתוח	09: 10 07/02/2021	אורנה פרייפלד בסט	02/02/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הולכי רגל	09: 06 22/06/2020	אורנה פרייפלד בסט	21/06/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	10: 59 04/10/2017	ארז גלבוש	31/03/2017	19		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב - תשריט	08: 58 07/02/2021	ארז גלבוש	31/01/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז ותיעול - פרשה טכנית	17: 09 13/05/2020	ארז גלבוש	01/09/2019	26		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז ותיעול - תשריט	08: 59 07/02/2021	ארז גלבוש	31/01/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תיק תיעוד מתחמי	09: 08 22/06/2020	יריב מנדל	21/06/2020	124		רקע	תיעוד ושימור
לא	כרטיסי אתר	11: 33 21/06/2020	יריב מנדל	18/06/2020	175		רקע	תיעוד ושימור

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
	פרטי			מתחם היקב בראשון לציון נכסי דלא נידי שותפות מוגבל	יהוד	דרך דיין משה (1)	3	072-2732733	03-5220932	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קניון סביונים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתחם היקב בראשון לציון נכסי דלא נידי שותפות מוגבל	יהוד	דרך דיין משה (1)	3	072-2732733	03-5220932	

(1) כתובת: קניון סביונים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	איתן קימל	36477		תל אביב- יפו	שלוש	27	03-5176059	03-5100950	office@kim mel.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 108תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל FAIA	אדריכל	Ian Bader	16186	.	.	(1)		03-5176059		ibader@pcf-p.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor-sur.co.il
אדריכל	יועץ	יריב מנדל	81040		תל אביב- יפו	פנחס בן יאיר	12	072-2405575		yariv@mandel-arch.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639		בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7403133	Jorge@fctr.co.il
אגרונום	אגרונום	דני כץ			.	(2)		03-9587087		danikatz5@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע	14014296	גלבוע מהנדסים	הרצליה	בן גוריון	22	09-9501021	09-9585601	erez@s-gilboa.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אורנה פרייפלד בסט	88787	תמא	תל אביב- יפו	לילינבלום	40	03-5609430	03-5609446	orna@temaland.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	

(1) כתובת: Pei Cobb Freed & Partners Architects LLP

Pine Street 88

.New York, NY 10005 USA

(2) כתובת: כתובת תצורה בהמשך.



מנהל המבחן  
מנהל הדפסה 108



מנהל המבחן  
מנהל הדפסה 108

**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
ועדת שימור	ועדה עירונית לשימור אתרים, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים מבנים ומתקנים לשימור, מרכיבים נופיים ועוד היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.
תיק תיעוד מלא למבנה	תיק תיעוד מלא לבניין המהווה מסמך תיעוד שנערך על פי הנחיות מנהל התכנון ממרץ 2008 ועדכונה מעת לעת והועדה המקומית.
תיק תיעוד מתחמי	תיק תיעוד מלא למתחם לשימור המהווה מסמך תיעוד שנערך על פי הנחיות מנהל התכנון וממונה השימור בוועדה המקומית.

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**

שימור והחייאת מתחם היקב ההיסטורי. פיתוח מתחם מעורב שימושים וחיבורו למרחב העירוני של מרכז העיר. הסדרת החלוקה וזכויות הבניה במגרש מס' 5 (בית התבשיל).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת הוראות לשימור המתחם ההיסטורי של היקב.
- קביעת הוראות לשימור המבנים ההיסטוריים הראויים לשימור.
- שינוי יעוד הקרקע מייעוד של "תעשייה", "מגורים", ו"מרכז עירוני אזרחי" (הכולל בין היתר מסחר ודיור מוגן) לייעודים מעורבים הכוללים: מגורים, דיור מוגן, מסחר, תעסוקה לרבות מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים ושימושים נלווים וקביעת שטחי הבנייה המותרים לצורך שימושים אלה.
- קביעת זכויות בנייה לשימושים השונים.
- קביעת 350 יחידות דיור ו-250 יחידות לדיור מוגן.
- קביעת תכנית בינוי מעל הקרקע.
- התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב והולכי רגל.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים בתחום התכנית.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת קווי בניין.
- הסדרת החלוקה וזכויות הבניה במגרש מס' 5 (בית התבשיל).

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	6
תעסוקה	3
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	15
דרך מאושרת	7 - 11, 13
דרך מוצעת	12, 16, 17
מגורים מסחר ותעסוקה	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	5
מסחר ותעסוקה	14
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	9 - 11
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	12, 16
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	4
אתר/מתחם לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	3
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	9
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	16
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	11
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	10, 11
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	12
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	5
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	תעסוקה	3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	9, 8
מבנה להריסה	דרך מוצעת	17, 16
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	מגורים	6
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	4
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	תעסוקה	3
מבנה לשימור	דרך מאושרת	11
מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	14
מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעסוקה	3

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	19,800	55.56
דרך	650	1.82
מגורים	730	2.05
מרכז עירוני אזרחי	13,700	38.44
שביל להולכי רגל	310	0.87
שטח פרטי פתוח	450	1.26
<b>סה"כ</b>	<b>35,640</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,335.64	3.58
דרך מוצעת	896.69	2.41
מבנים ומוסדות ציבור	694.88	1.86
מגורים	1,308.49	3.51
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4,198.22	11.26
מגורים מסחר ותעסוקה	8,549.87	22.94
מסחר ותעסוקה	561.89	1.51
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	16,774.82	45
שטח ציבורי פתוח	240.23	0.64

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.29	2,717.93	תעסוקה
100	37,278.67	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. כל סוגי המסחר לרבות בתי קפה, מסעדות, שוק אוכל ובית קולנוע.  2. תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות.  3. מבנים ומוסדות ציבור, לרבות חינוך, רווחה, דת, ספורט ואומנות, גלריות, מוזיאונים ומרכזי מבקרים, משרדי עירייה, תרבות וקהילה. תינתן עדיפות לשימושי תרבות, פנאי וקהילה מושכי קהל.  4. מלונאות.  5. אולמות למופעים, כנסים ומרכזי מבקרים במבנים לשימור בלבד.  6. תשתיות תת קרקעיות.  7. שטחי אחסנה, שטחים תפעוליים ומתקנים טכניים.  8. שימושי תעשייה ומלאכה מסורתיים שהיו במתחם והקשורים לייצור היין והבירה.  9. יותרו שימושים שינציחו וישמרו את סיפור היקב ואופיו הייחודי.  10. במבנים לשימור יותרו שימושים התואמים לגודל המבנה, בעלי השפעה מינימאלית על החלוקות הפנימיות המקוריות של המבנה ואשר לא יפגעו באופי המבנה והסביבה, כל זאת בכפוף להמלצת ממונה השימור וועדת השימור. תינתן העדפה לשימושים מושכי קהל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. שני האולמות המערביים במבנה היקב המרכזי (מבנה מס' 1 ומבנה מס' 12) יוקצו למבנים ומוסדות ציבור בכל המפלסים, כמסומן בנספח הבינוי.  2. במבנה המסגרייה (מבנה מס' 4) יוקצו 162 מ"ר למבנים ולמוסדות ציבור באולם הדרומי, "אולם פון", כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. כמפורט בנספח הבינוי.  2. קו בניין בתת הקרקע יהיה כמפורט בנספח הבינוי.  3. תותר בנייה חדשה בתת הקרקע מחוץ לקו הבניין עבור מערכת תנועה ומעברים תת קרקעיים בין מרתפי מבנה היקב המרכזי (מבנה מס' 1) והבינוי החדש בתת הקרקע, כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מבנה לשימור</b></p> <p>רשימת מבנים לשימור:</p> <p>מבנה מס' 1   מבנה היקב   גוש 3935   חלקה 113/115  מבנה מס' 2   מחסן הקוניאק   גוש 3935   חלקה 115  מבנה מס' 3   מבנה המכוונות   גוש 3935   חלקה 115  מבנה מס' 4   מסגרייה   גוש 3935   חלקה 115  מבנה מס' 5   מנהלה   גוש 3935   חלקה 115  מבנה מס' 6   מזקקה א'   גוש 3935   חלקה 115  מבנה מס' 7   מזקקה ב'   גוש 3935   חלקה 115  מבנים מס' 9, 9B, 9A   חומות היקב   גוש 3935   חלקה 114/115  מבנה מס' 11   שירותים   גוש 3935   חלקה 115</p>

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.1**

מבנה מס' 12 | סילו הבירה | גוש 3935 | חלקה 113  
 מבנה מס' 14 | המיכלים | גוש 3935 | חלקה 115  
 מבנה מס' 16 | באר המבשלה | גוש 3935 | חלקה 114  
 מבנה מס' 17 | מגדל הקירור | גוש 3935 | חלקה 114  
 מבנה מס' 19 | מזקקה ג' | גוש 3935 | חלקה 115  
 מבנה מס' 1A | גשר היקב | גוש 3935 | חלקה 115  
 מבנה מס' 3A | מיכל המזוט | גוש 3935 | חלקה 115

על מבנה לשימור כמסומן בתשריט ובנספח השימור יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסה של מבנה לשימור.

2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להנחיות בתיק התיעוד המלא למבנה.

3. לא יותרו שינויים בצורתם החיצונית של המבנים לשימור, וכן יישמרו חללי הפנים שלהם לרבות מרכיבי המערכת הקונסטרוקטיבית ההיסטורית (עמודים, קורות, אגדים, תקרות, רצפות וכדומה). למרות האמרות לעיל, יותרו שינויים מינימליים הכרחיים לצורך השמשת המבנים, או לצורך יציבותם ההנדסית בהתאם למסקנות תיק התיעוד, בהתאם לחוות דעת אדריכל שימור ומהנדס אשר יבהירו את ההשפעה על המבנים לשימור ובאישור ועדת השימור.

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

5. כל פעולה במבנה לשימור תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא למבנה. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.

6. המרחק בין מבנה חדש למבנה לשימור יהיה על פי קווי הבניין כמפורט במסמך זה. צמצום המרחק ביחס לקבוע בתוכנית יהווה סטייה ניכרת.

7. כל עבודה שתאושר במבנה לשימור לרבות שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, שיקום סדקים, אבנים, לבנים, חומרי בניה, אלמנטים קונסטרוקטיביים יעשו עפ"י ממצאי תיק תיעוד המלא המאושר למבנה ובכפוף להמלצת ממונה השימור. ממונה השימור רשאי לקבוע בהיתר את אופן ביצוע העבודות ופרטי הגמר, ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב חללי הפנים, וכל דבר הקשור ביחס ממונה הדפסה 108 תכנון זמין

לאתר לשימור.

8. כחלק מעבודות השימור, ישומו וישוקמו המערכות הטכניות ההיסטוריות של המבנים, שהינן בעלות ערכים לשימור, כדוגמת מערכות האורור, הארובות ההיסטוריות, מערך תעלות ניקוז עודפי היין וכדומה עפ"י ממצאי תיק התיעוד המלא למבנה.



**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.1**

9. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, ובלבד שהללו נמצאים בתחום קונטור המבנים לשימור, בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא למבנה ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.

10. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע באופן שלא יפגע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. המערכות והמתקנים הטכניים המשרתים את המבנים לשימור, יוסדרו בתחום המבנים בלבד, ובאופן שלא יראו מבחוץ מכל כיוון שהוא. ממונה השימור רשאי להתיר למקם חלק מהמערכות הטכניות בתת הקרקע, מחוץ למבנים לשימור, אם שוכנע כי לא ניתן למקם אותם בתוך הבניין. בכל מקרה יש להמנע מהבלטת המערכות הטכניות מעל פני הקרקע.

11. לא תותר הקמת תוספות בנייה, הצללות וסגירות חורף על גבי ובסמוך למבנים לשימור, פרט למבנה הבקבוקיה (מס' 13) כמצוין בסעיף ד'.

12. הוועדה המקומית, בכפוף להמלצת ממונה השימור וועדת השימור, רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד המלא למבנה, או בהתאם להוראות המפורטות בתכנית זו, חללים פנימיים בעלי ערך לשימור לא יותרו שינויים פנימיים כאמור. סעיף זה אינו חל על המבנה המרכזי של היקב (מבנה מס' 1).

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

14. תינתן עדיפות למיקום שטחי שירות, עבור המבנים במתחם לשימור, בבניה החדשה בתת הקרקע.

15. כל מבנה יהיה בבעלות של גורם אחד. בעלות משותפת עם העירייה במבנה לא תיחשב לסטייה מהוראה זו.

16. מלונאות, ככל ותוכנן, תהיה בבעלות גורם אחד.

**ד**

**בנין לשימור**

סימון מהתשריט : **מבנה לשימור**

הוראות פרטניות לפי מבנים :

המבנה המרכזי של היקב (מס' 1) ומבנה מבשלת הבירה (מבנה 12) :

1. יש לשמר מבנים אלה, כולל חללי הפנים שלהם, תוך ביצוע שינויים מינימאליים לצורך התאמתם לייעודם החדש.
2. ככלל יעשה שימוש בפתחים הפנימיים הקיימים בקירות אולמות היקב ולא תותר פתיחת פתחים חדשים, למעט פתח אחד נוסף בקיר פנים של כל אולם, ברוחב של עד 3.00 מ' במפלס +63.80, ושני פתחים חדשים נוספים ברוחב של עד 3.00 מ' במפלס +69.50. גובה הפתחים לא יעלה על 2.90 מ'. הפתחים לא ימוקמו בסמיכות זה לזה. ככל שידרשו על ידי תקנות





4.1

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

בטיחות/נגישות/מילוט בלבד פתחים נוספים, הללו ימוקמו בכפוף לאישור ועדת השימור.  
 3. לא תותר פגיעה בקמרונות/תקרות/רצפות אולמות היקב, למעט לצורך יצירת חיבורים אנכיים במינימום הנדרש מטעמי בטיחות/נגישות/מילוט וזאת לאחר שנבדקו חלופות חיצוניות למבנה. האזורים בהם תותר יצירת חיבורים אנכיים מסומנים בנספח הבינוי. ככל שיוכח שדרושים מטעמי בטיחות/נגישות/מילוט חיבורים אנכיים נוספים מעבר לאלו המסומנים בנספח הבינוי, הללו ימוקמו בכפוף לאישור ועדת שימור ותוך פגיעה במינימום שטח רצפה/תקרה ובאופי החללים הפנימיים של המבנים.

4. המדרגות הקימות במבנה יישמרו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא. לא יוחלפו מדרגות תכנון זמין הדפסה 108 קיימות בדרגנועים.

5. לא יותר שיחזור אולם המשלוחים בחזית הצפונית של המבנה המרכזי.  
 6 מיכלי הבטון יישמרו במקומם ובמלואם לכל הפחות באחד מאולמות המרתף במבנה היקב המרכזי. יותר להתאים עד 70% מהמיכלים שבאולם זה לשימוש חדש באמצעות פתיחת פתחים במיכלים באופן שישמור על מראה ואופי המיכל.

7. תותר תוספת בנייה בתת הקרקע ממערב לאולמות המרתף לצורך יצירת חיבור אנכי בין קומת המרתף לקומות מעליה. תוספת הבנייה תהיה בגודל המינימלי הנדרש לצורך יצירת חיבור אנכי ובמרחק של לפחות 2.5 מ' מהקיר המערבי החיצוני של אולמות המרתף. תותר פתיחה של שני פתחים בקיר המערבי של אולמות המרתף לצורך יצירת מעברים בין תוספת הבנייה לאולמות המרתף.

חומות היקב - מבנה 9, 9A ו 9B :

1. יש לשמר את חומת היקב ולהרוס חלקים חדשים שלא על התוואי המקורי, הכל על פי תיק התיעוד המתחמי ונספח השימור.

2. במקומות בהם ישנם שרידים מעטים והחומה לא באה לידי ביטוי במלואה ובמקומות בהם אין שרידים לחומה המקורית יש לסמן על גבי הקרקע באבן כורכר את התוואי ורוחב החומה, הכל על פי נספח השימור.

בקבוקיה - מבנה 13 :

1. החזית הצפונית לרחוב הכרמל הינה חזית לשימור ולא יותרו בה שינויי גודל ומיקום פתחים בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא למבנה.

2. תותר תוספת בנייה של שתי קומות בגובה של עד 3.6 מ' לקומה, ועד לגובה אבסולוטי של + 77.64 מ'.

3. קווי הבניין של תוספת הבנייה יהיו לפי הפירוט הבא :

- 3.1. נסיגה של 3.5 מ' מקו המבנה הקיים לכיוונים צפון, מערב ודרום.
- 3.2. על אף האמור בסעיף 3.1 תותר חריגה עד לקו המבנה הקיים לכיוון דרום לצורך הקמת מעליות, מבואות קומתיות מינימליות וחדרי מדרגות מוגנים.
- 3.3. לכיוון מזרח תותר בנייה בקו המבנה הקיים.

4. עיצוב המבנה כולל תוספת הבנייה יובא לאישור ממונה השימור ו/או ועדת השימור כחלק מתוכנית העיצוב האדריכלי.

5. במבנה יותרו שימושי תעסוקה מעל חזית מסחרית לכיוון דרום ומערב.

גשר ומכלים - מבנים 14, 14A :

- 1. יש לשחזר את חלק הגשר ההיסטורי כמסומן בנספח השימור ובהתאם לתיק תיעוד מלא.
- 2. תותר פתיחה חלקית של המכלים על מנת להתאימם לשימוש חדש. מיקום ומידת הפתיחה

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.1**

- יקבעו בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא ובאישור ועדת השימור תוך שמירה על אופי המכלים.
3. תותר הקמת קירוי קל על גג המכלים, גובה הקירוי ואופיו ייקבע בהתאם לממצאי התיעוד המלא ואישור ממונה השימור ו/או ועדת השימור.
  4. תותר הריסת מבנה 14A אך לא יותר בינוי חדש בנפח הבינוי הקיים. ככל והמבנה ייהרס תירשם במקומו זיקת הנאה לציבור.
  5. לא תותר תוספת בניה על גבי מבני המיכלים (מבנים מס' 14 ו-14A).

באר דרומית - מבנה 16 :

תותר הריסת מבנה מתקן המשאבה. יש לשלב את מתקן המשאבה במיקומה הנוכחי בפיתוח.

מגדל הקירור - מבנה 17 :

המבנה ישומר במקומו המקורי. לא יותרו פירוק והרכבה מחדש של מגדל הקירור. לא תותר בניה חדשה במרחק שיפחת מ-6.5 מ' ממבנה המגדל.

ציוד היקב :

1. יש לשמר את מכוונות היקב וכלי הקיבול הניידים במתחם לשימור במיקומם ההיסטורי, כמפורט בתיק התיעוד המתחמי. שינוי במיקום המכוונות וכלי הקיבול יותר רק באישור ועדת השימור.
2. לא תותר הוצאת מכוונות היקב וכלי הקיבול הניידים מהמתחם לשימור.
3. יש לשלב את המכוונות וכלי הקיבול ההיסטוריים הניידים שנותרו במתחם לשימור, במבנים המשוקמים ובסביבתם הקרובה, בהתאם לתכנית התצוגה ההיסטורית שתוכן כחלק מתכנית הפיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי, כאמור בסעיף 6.1

ה

**בנין לשימור**

סימון מהתשריט : **מבנה לשימור**

1. בקשה להיתר בניה למבנה לשימור תכלול :
  - א. תיק תיעוד מלא מאושר ע"י ממונה השימור.
  - ב. תוכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום המבנה לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
  - ג. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים.
  - ד. חו"ד יועץ שימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד המלא למבנה.
  - ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
  - ו. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
  - ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה למבנה לשימור רק לאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור וועדת השימור.
2. מבנה לשימור יתוחזק על פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על כל נספחיה.

## מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפטור מבנים לשימור מעמידה בתקני בטיחות ונגישות הכל על פי התוספת החמישית תקנה 17א לתקנות התכנון והבניה.

4. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה לשימור יהיה הגשת תיק תחזוקה למבנה.

5. למבנים ההיסטוריים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור בתחום המתחם לשימור וכן למבנים: 10 הנהלת המבשלה, 15 חדר האוכל, 8 מחסן היקב יוכן תיק תיעוד מלא למבנה כתנאי להיתר הריסה. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. ככל שיתגלו בתיק התיעוד או במהלך ביצוע העבודות חלקים/פריטים ראויים לשימור תיבדק אפשרות לשילובם בתכנון המוצע.

## הוראות בינוי

סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור

1. בתחום המתחם לשימור לא תותר בניה חדשה מעל פני הקרקע, לרבות מבני עזר למערכות, מבנים שמטרתם צל ובנייה קלה וסגירות חורף, למעט המצללה בשער הכניסה הראשי למתחם כמסומן בנספח הבינוי. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור, תוכל לאשר הקמת מבני עזר למערכות ונגישות מעל מפלס הקרקע הקיימת לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן למצוא פתרון חלופי בתת הקרקע.

2. בתחום המתחם לשימור לא תותר בניה חדשה בתת הקרקע או חפירת מרתפי חניה למעט לצורך מערכות טכניות שלא מתחת למבנים לשימור, ו/או לצורך נגישות למרתף המבנה המרכזי של היקב (מבנה מס' 1 ומבנה מס' 12), כמסומן בנספח הבינוי ובכפוף לאישור ועדת השימור ומהנדס שימור, שאין בכך כדי לפגוע במבנים לשימור.

3. למרות האמור בסעיף 2 לעיל בחלקו הדרומי והמזרחי של המתחם לשימור תותר בניה חדשה בתת הקרקע במרחק שלא יפחת מ-4 מ' מהמבנה המרכזי של היקב (במבנה מס' 1 ומבנה מס' 12) כמסומן בנספח הבינוי, בכפוף לקבלת חו"ד מהנדס כי אין בכך כדי לפגוע במבנים לשימור.

4. הבניה בתת הקרקע לא תעבור גובה אבסולוטי של 62.00 מעל פני הים ממזרח למבנה המרכזי של היקב, וגובה אבסולוטי של 69.00 מדרום למבנה המרכזי של היקב.

5. הבנייה בתת הקרקע ממזרח למבנה המרכזי של היקב תשמש לצרכי איחסון, שירות ומיקום מערכות טכניות.

6. מדרום למבנה היקב המרכזי יותרו מעברים תת קרקעיים, מחוץ לקווי הבניין, ברוחב שלא יעלה על 11 מ', שיקשרו בין הבניה החדשה בתת הקרקע למבנה היקב המרכזי (מבנה מס' 1 ומבנה מס' 12), כמסומן בנספח הבינוי. רוחב הפתח בקיר ההיסטורי הדרומי של מבנה היקב לא יעלה על 4 מ'.

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.1**

**פיתוח סביבתי**

ז

סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור

1. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד המתחמי תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח וחומרי הגמר האופייניים למקום.

2. בתחום המתחם לשימור יש להימנע משינוי מפלסים המצריך הוספת מדרגות חדשות או טרסות, משטחים מדורגים וקירות תומכים חדשים, למעט שינויים הנדרשים לצרכי נגישות ובאישור ממונה השימור.

3. למרות האמור בסעיף 2 לעיל, יותרו שינויים בפני הקרקע הקיימים ממזרח למבנה המרכזי של היקב, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובלבד שיישמר מפלס הקרקע הקיים במרחק של לפחות 6 מ' מהחזיתות הדרומית והמזרחית של המבנה המרכזי של היקב.

4. התואי הקיים של העלייה ההיסטורית ממזרח ומדרום למבנה היקב (כמסומן בנספח השימור) ישולב בפיתוח המתחם כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל. פיתוח השטח בין תואי העלייה הקיים למבנה היקב המרכזי יאפשר מבט רציף אל החזית המזרחית והדרומית של המבנה.

5. לא תותר הקמתן של סגירות חורף/ בניה קלה. תותר הקמתן של הצללות זמניות, באופן שלא יפגעו בחזיתות המבנים לשימור.

6. לא תותר הקמת גדרות.

7. בתחום המתחם לשימור ישומרו במיקומם המקורי שרידי החומה ההיסטורית, מתקני ייצור, גשרים ותשתיות היסטוריות בהתאם למסומן בנספח השימור ובתיק התיעוד המתחמי.

8. לא תותר חפירה/מעבר מתחת לחומה ההיסטורית המסומנת לשימור בנספח השימור. יש להימנע מהצמדת אלמנטים בנויים לחומה ההיסטורית. למרות האמור לעיל תותר חפירה מתחת לחומה הדרומית 9B בכפוף לאישור מהנדס כי אין בכך כדי לפגוע בחומה לשימור.

9. בתחום המתחם לשימור ישולבו שילוט ואמצעי תצוגה והמחשה בהתאם לתכנית התצוגה ההיסטורית כמתואר בסעיף 6.1.

10. שתילת צמחיה חדשה במתחם לשימור תקבע במרחק מינימלי מהמבנים לשימור לפי הנחיית אגרונום/יועץ נוף, באופן שהמבנים לשימור לא ייפגעו.

11. מיקום וסוג הצמחיה החדשה בתחום התוכנית ייקבע באופן שיהלום את אופיו ותפקודו ההיסטורי של המתחם לשימור.

**חניה**

ח

לא תותר חניה תת קרקעית בתחום המתחם לשימור למעט בחלקו הדרומי והמזרחי של המתחם, במרחק שלא יפחת מ-4 מ' מהמבנה המרכזי של היקב (מבנה מס' 1 ומבנה מס' 12) ובכפוף לקבלת



<p><b>4.1 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>חו"ד מהנדס כי אין בכך כדי לפגוע במבנים לשימור. תותר חפירה והקמת חניון תת קרקעי מתחת למבנה מגדל הקירור (מבנה 17), בכפוף לנקיטת אמצעים הנדסיים אשר יבטיחו את הותרת המבנה בשלמותו ובכפוף לקבלת חו"ד מהנדס.</p>	
<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי תקבע מדיניות לשילוט האתרים לשימור במתחם לשימור, מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.                  2. הועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט בהתאם למדיניות שנקבעה כאמור לס"ק 1 לעיל.                  3. לא תותר התקנת שילוט מסחרי על גבי קירות או גגות של מבנים לשימור, אלא בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי ובאישור ממונה השימור.</p>	<p>ט</p>
<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור, לרבות חינוך, רווחה, דת, ספורט ואומנות, גלריות, מוזיאונים ומרכזי מבקרים, משרדי עירייה, תרבות וקהילה. תינתן עדיפות לשימושי תרבות, פנאי וקהילה מושכך קהל.                  2. תשתיות תת קרקעיות.                  3. שטחי אחסנה, שטחים תפעוליים ומתקנים טכניים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בתא שטח זה תותר הקמת מבנה אחד המסומן באות G. גובה המבנה לא יעלה על 72.00 + מ' מעל פני הים. חניה עבור השימושים בתא שטח 2 תוקצה בחניון התת קרקעי המשותף בתאי שטח 3-5.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ב</p> <p>1. כמפורט בנספח הבינוי.                  2. קו בניין בתת הקרקע יהיה בגבול המגרש.                  3. קו בניין בקומת הקרקע יהיה בנסיגה של 4 מ' מקו הבניין העילי, כמפורט בנספח הבינוי.</p>	
<p><b>4.3 תעסוקה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>1. תעסוקה לרבות משרדים ומרפאות.                  2. חזית מסחרית.                  3. מלונאות.                  4. תשתיות תת קרקעיות.                  5. שטחי אחסנה, שטחים תפעוליים ומתקנים טכניים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בתא שטח זה תותר הקמת מבנה אחד המסומן באות A:                  1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה 63.00 +.</p>	





<b>תעסוקה</b>	<b>4.3</b>
<p>2. גובה קומת המבואה לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>3. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים בחזיתות הפונות לכיוונים מערב ודרום.</p> <p>4. תותר בנייה על הגג לשימוש מסעדה סגורה בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>5. תותר בניית חדרי יציאה למדרגות על הגג לצורך גישה וטיפול במערכות טכניות.</p> <p>6. מלונאות, ככל ותתוכנן, תהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<b>קווי בנין</b>	<b>ב</b>
<p>1. כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין בתת הקרקע יהיה בגבול המגרש.</p>	



<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>1. מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.</p> <p>2. תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות ומוסדות בריאות לסוגיהם.</p> <p>3. חזית מסחרית ומסחר בתת הקרקע, לרבות בתי קפה, מסעדות, שוק אוכל ובית קולנוע.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. שטחי אחסנה, שטחים תפעוליים ומתקנים טכניים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>בתא שטח זה תותר הקמתם של 3 מבנים וכן שטחים תת קרקעיים כמפורט להלן:</p> <p>1. מבנה B:</p> <p>1.1. בחלקו המזרחי של תא השטח תותר הקמת מגדל בהתאם לגובה ומספר הקומות בטבלה 5.</p> <p>1.2. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאם למפלס הפיתוח בחלקו המערבי של המגדל.</p> <p>1.3. תותר הקמת מסד בתחום קווי הבניין בגובה 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>1.4. גובה קומת המבואה לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>1.5. תכסית קומה טיפוסית במגדל לא תעלה על 750 מ"ר. תכסית זו אינה כוללת שטחי מרפסות.</p> <p>1.6. יותרו שימושים עיקריים למשרדים ולמסחר מתחת לכניסה הקובעת במפלס הפיתוח בחלקו המזרחי של המגדל.</p> <p>1.7. במבנה יתוכננו מבואות נפרדות לשימושי תעסוקה ומסחר ולשימושי מגורים.</p> <p>1.8. במבנה תתוכנן חזית מסחרית בחזית המערבית הפונה למבנה היקב.</p> <p>1.9. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p> <p>1.10. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו המבנה בשיעור של עד 1.6 מ'.</p> <p>2. מבנה D:</p> <p>2.1. בחלקו המערבי של תא השטח תותר הקמת מגדל בהתאם לגובה ומספר הקומות בטבלה 5.</p> <p>2.2. גובה קומת המבואה לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>2.3. תכסית קומה טיפוסית במגדל לא תעלה על 750 מ"ר. תכסית זו אינה כוללת שטחי מרפסות.</p> <p>2.4. במבנה תתוכנן חזית מסחרית בחזית הצפונית הפונה למבנה היקב.</p> <p>2.5. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p> <p>2.6. רוחב המדרכה מדרום למבנה ועד לרמפת הירידה לחניון לא תפחת מ-4 מ'.</p> <p>2.7. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו המבנה בשיעור של עד 1.6 מ'.</p>	



מגורים מסחר ותעסוקה		4.4
<p>3. מבנה H :</p> <p>3.1. תותר הקמת מבנה בן קומה אחת מעל מפלס הפיתוח עבור שימושי מסחר בתכנית של 400 מ"ר.</p> <p>3.2. גובה המבנה לא יעלה על 74.00+ מעל פני הים.</p> <p>3.3. יישמר מעבר ברוחב של 8 מ' לפחות בין מבנה H למבנה C ו-8 מ' לפחות מצפון למבנה H.</p> <p>4. בתחום תא השטח תותר בניית שטחים עיקריים בתת הקרקע עבור שימושי מסחר. שימושי המסחר יהיו בכפוף להוראות פרק 6 לעניין מניעת מטרדים בשימושים מעורבים ובאישור היחידה הסביבתית.</p>		
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין בתת הקרקע יהיה בגבול המגרש.</p>	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		4.5
<b>שימושים</b>		4.5.1
<p>1. דיור מוגן (בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012), לרבות שטחים נלווים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מטבח וחדר אוכל, חדר כושר, חדרי חוגים, בריכה, מחלקות סיעודיות, מרפאות ומשרדי מנהלה.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור, לרבות חינוך, רווחה, דת, ספורט ואומנות, גלריות, מוזיאונים ומרכזי מבקרים, משרדי עירייה, תרבות וקהילה ובלבד שאינם מהווים מטרד או הפרעה ליתר השימושים המותרים. תינתן עדיפות לשימושים מושכי קהל.</p> <p>3. חזית מסחרית.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. שטחי אחסנה, שטחים תפעוליים ומתקנים טכניים.</p>		
<b>הוראות</b>		4.5.2
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח זה תותר הקמתם של 2 מבנים כמפורט להלן :</p> <p>1. מבנה C :</p> <p>1.1. בחלקו הצפוני של תא השטח תותר הקמת מגדל בהתאם לגובה ולמספר הקומות בטבלה 5.</p> <p>1.2. גובה קומת המבואה לא יעלה על 6.5 מ'.</p> <p>1.3. תכנית קומה טיפוסית במגדל לא תעלה על 800 מ"ר. תכנית זו אינה כוללת שטחי מרפסות.</p> <p>1.4. תתוכנן חזית מסחרית בחזית הפונה לכיוון מבנה היקב.</p> <p>1.5. בקומת הקרקע יישמר מרווח של 10 מ' בין קו המבנה לגבול המגרש הדרומי.</p> <p>1.6. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p> <p>1.7. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו המבנה בשיעור של עד 1.6 מ'.</p> <p>2. מבנה E :</p>	



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>2.1. בחלקו הדרומי של תא השטח תותר הקמת מבנה נוסף בהתאם לגובה ולמספר הקומות בטבלה 5.</p> <p>2.2. גובה קומת המבואה לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>2.3. תותר בניית חדרי יציאה למדרגות על הגג לצורך גישה וטיפול במערכות טכניות.</p> <p>2.4. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין בשיעור של עד 1.6 מ'.</p> <p>3. מיקומם של השטחים למבנים ומוסדות ציבור יקבע בתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>4. יותר חיבור בין המבנים בתת הקרקע וכן חיבור בגשר מעל הקרקע בגובה של עד 4 קומות, ובתנאי שישמר מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב של 10 מ' לפחות וגובה של 6 מ' לפחות מפני הקרקע.</p>	
	<p><b>ב קווי בנין</b></p> <p>1. כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין בתת הקרקע יהיה בגבול המגרש.</p>
מגורים	4.6
	<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>
מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר וכדומה.	
	<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח זה תותר הקמתו של מבנה אחד המסומן באות F:</p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין בשיעור של עד 1.6 מ' לכיוון צפון ולכיוון מערב.</p> <p>2. תותר בניית חדרי יציאה למדרגות על הגג לצורך גישה וטיפול במערכות טכניות.</p> <p>3. מקומות החניה עבור יחידות הדיור יהיו בתחום המגרש. מיקום הכניסה למקומות חניה אלה יתכן הן מהכניסה הראשית למתחם מרחוב אהרון קרון והן ככניסה נפרדת מרחוב טיומקין. מיקום הכניסה יקבע לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>4. במבנה יוקצו 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>5. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p>	
	<p><b>ב קווי בנין</b></p> <p>1. כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין בתת הקרקע יהיה בגבול המגרש.</p>
דרך מאושרת	4.7
	<p><b>4.7.1 שימושים</b></p>
מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, כניסות לחניונים, רמפות לחניונים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.	





<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.7.2	הוראות
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.8.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, שבילי אופניים, מדרכות, חניות, כניסות לחניונים, רמפות לחניונים, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.9.1	שימושים
	1. גינון, נטיעות ופיתוח נופי, שבילים ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני חנייה לאופניים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי. 2. מעבר רכב שירות, חירום והצללה.
4.9.2	הוראות
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי לא תכלול שטח זה.
<b>4.10</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.10.1	שימושים
	1. כל סוגי המסחר לרבות מסעדות ובתי קפה. 2. תעסוקה לרבות משרדים ומרפאות.
4.10.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הבניה בתא שטח מס' 14 תכלול את שימור מבנה "בית התבשיל" בלבד. לא תותר כל תוספת בנייה בתא שטח זה.
ב	<b>שימור</b> 1. על מבנה "בית התבשיל" יחולו הוראות השימור הכלליות המפורטות בסעיף 4.1.2 (ג). 2. הועדה המקומית רשאית לפטור מבנים לשימור, באופן מלא או חלקי, מעמידה בתקן חניה אם שוכנעה שלא ניתן להסדיר מקומות חניה במגרש על פי התקן התקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
						(1)	3355	(1)	11520		1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
								720	1915		1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
								(1)	(2) 2162	1 - מבנה היקב המרכזי	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	6	(4)	(4)		33522	13850	(3) 3355	(3) 720	(3) 15597	17054	1	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	2	3	11		2500	1000		225	1275	695	G		מבנים ומוסדות ציבור	
									650		A	מסחר	תעסוקה	
						200	(5) 600	4050	14200		A	תעסוקה	תעסוקה	
	5	9	(6) 35.5		31600	12100	600	4050	14850	3150	A	<סך הכל>	תעסוקה	
3540				295				12620	(7) 25760		B,D	מגורים	מסחר ותעסוקה	
						(1)	2500	(1)	980		B,D,H	מסחר	מגורים ותעסוקה	
						340	1030	1130	3400		B	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
3540	6	(9) 32	(8) 112	295	84370	36950	3530	13750	30140	8686	B,D,H	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
												מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
3000			250 (11)	2700		9100	18550 (10)		C,E	5	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
						675	3825		E	5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
3000	6	32 (13)	112 (12)	250	46730	14350	9775	22605	4181	C,E	5	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
660	6	8	27.5 (6)	55	12250	6550	1200	4500 (14)	1308	F	6		מגורים
		2	15 (15)				100	450	562	בית התבשיל	14	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108

**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. בשל מורכבות התוכנית, קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט, לנספח הבינוי, ולהוראות פרק 4.
- ב. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות עד 5% מעל הקרקע לתת הקרקע, למעט שטחים עיקריים למגורים ומשרדים.
- ג. במבנה היקב המרכזי תחשב קומת הכניסה במפלס +63.00 כשטחים על קרקעיים בלבד.
- ד. ניתן להסב עד 5,000 מ"ר משטחי המסחר העיקריים בתכנית לשימוש למשרדים.
- ה. יותר ניוד שטחי שירות על קרקעיים בין שימושים שונים באותו תא השטח.
- ו. סה"כ מספר יח"ד המותר בתאי שטח 4 ו-6 הינו 350 יח"ד ע"פ התמהיל הבא: 87 יח"ד בשטח ממוצע כולל של 60 מ"ר, 88 יח"ד בשטח ממוצע כולל של 80 מ"ר ו-175 יח"ד בשטח ממוצע עיקרי של 100 מ"ר. בדירות ששטחן הוגדר כשטח כולל יתוכנן פתרון מיגון בממ"קים, במידה ויתוכננו ממ"דים לדירות אלו תידרש המרת שטח עיקרי לשטח שירות עבור שטח הממ"ד.
- ז. יותר ניוד של עד 10% שטחים עיקריים, שטחי שירות, שטחי מרפסות ויח"ד בין תא שטח 4 לתא שטח 6 ולהיפך כל עוד ישמרו כל יתר ההוראות החלות על תאי השטח.
- ח. ניתן יהיה להמיר עד 50% משטחי המשרדים העיקריים לטובת מלונאות.

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

(1) תותר המרה של עד 15% מהשטחים העיקריים לשטחי שירות.

(2) 2000 מ"ר יוקצו בשני האולמות המערביים במבנה היקב המרכזי בכל המפלסים. מתוך השטחים הנ"ל יתאפשר שימוש מסחרי נלווה בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר. 162 מ"ר יוקצו במבנה המסגרייה באולם הדרומי, "אולם פוף".

(3) השטח הנ"ל מורכב משטחי הבנייה במבנים קיימים לשימור ומתוספת עבור בנייה חדשה: 1,060 מ"ר שטח כולל לבנייה חדש מעל מבנה הבקבוקיה (מבנה מס' 13. בכפוף להוראות פרק 4) ו-950 מ"ר שטח עיקרי בתת הקרקע להרחבות מרתפים (בכפוף להוראות פרק 4).

(4) גובה המבנים יהיה לפי גובהם הקיים למעט מבנה מס' 13 שגובהו המקסימלי לאחר תוספת 2 קומות יהיה כמתואר בסעיף 4.1.

(5) עבור שטחים על קרקעיים בלבד.

(6) תותר תוספת גובה של עד 3 מ' עבור חדרי יציאת מדרגות אל הגג.

(7) מתוכם: 25,360 מ"ר עבור דירות, 200 מ"ר עבור שטחים עיקריים משותפים בבניין B ו-200 מ"ר עבור שטחים עיקריים משותפים בבניין D.

(8) גובה זה הינו מקסימלי וכולל 2 קומות טכניות בנסיגה. תא השטח כולל מס' מבנים בגבהים שונים: מבנה D עד גובה 112 מ', מבנה B עד גובה 95.5 מ' ומבנה H עד גובה 5.5 מ'.

(9) מספר הקומות הנ"ל הינו מקסימלי וכולל 2 קומות טכניות בנסיגה. תא השטח כולל מס' מבנים בגבהים שונים: מבנה D עד 30 קומות + 2 קומות טכניות בנסיגה, מבנה B עד 25 קומות + 2 קומות טכניות בנסיגה, מבנה H עד קומה אחת.

(10) מתוך השטחים הנ"ל: 14,250 מ"ר עבור דירות, 3,250 מ"ר עבור שימושים נלווים לדיור מוגן, 1,050 מ"ר עבור מחלקה סיעודית.

(11) 57 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד.

(12) גובה זה הינו מקסימלי. תא השטח כולל מס' מבנים בגבהים שונים: מבנה C עד גובה 112 מ' כולל 2 קומות טכניות בנסיגה, מבנה E עד גובה 36 מ'. במבנה E תותר תוספת גובה של עד 3 מ' עבור חדרי יציאת מדרגות אל הגג.

(13) מספר הקומות הנ"ל הינו מקסימלי. תא השטח כולל מס' מבנים בגבהים שונים: מבנה C עד 30 קומות + 2 קומות טכניות בנסיגה, מבנה E עד 10 קומות.

(14) מתוכם: 4,400 מ"ר עבור דירות. 100 מ"ר עבור שטחים עיקריים משותפים.

(15) על פי המבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 108






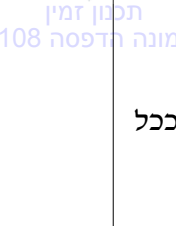
תכנון זמין  
מונה הדפסה 108

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תוכן תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי (להלן תכנית הפיתוח) בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. תכנית פיתוח המתחם לשימור תובא לאישור וועדת השימור וממונה השימור.
2. תכנית הפיתוח תתבסס על ממצאי תיק התייעוד המלאים המאושרים למבנים לשימור ותוכן בליווי יועץ שימור ויועץ נוף.
3. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
  - א. העמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מס' הכניסות, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.
  - ב. עיצוב חזיתות: פרטי גמר בכל חזיתות הבניינים, חומרי בנייה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.
  - ג. פירוט עקרונות עיצוביים של הבנייה והשימור, מותאמים למתחם לשימור ולמאפייניו הפיזיים האדריכליים וההיסטוריים, לרבות היחס והזיקה בין אופי הבניה החדשה לבנייה הקיימת.
  - ד. תכנית תצוגה היסטורית למתחם לשימור ומסלול לאורכו. בתכנית תשולב הצגת תהליך הכנת היין והבירה במתחם, תוך הצגתם של המתקנים ההיסטוריים ובלווי שלטי הסברה. תבחן אפשרות להשמש לצרכי תצוגה של חלק מהמתקנים. מסלול התצוגה יתוכנן כך שיהיה נגיש ופתוח למבקרים.
  - ה. פיתוח השטחים הפתוחים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, מפלסי קרקע, שיפועים, גינון ונטיעות, משטחים וריצוף, חומרי גמר, ריהוט, מתקנים הנדסיים, הנחיות לגבי סגירות חורף, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, ניקוז, חומרי בנייה וכדומה.
  - ו. תנועת הולכי הרגל והאופניים בתחום התוכנית תוך התייחסות לקישוריות לרחובות הסובבים ולרשת שבילי האופניים העירונית הקיימת והמתוכננת.
  - ז. לצורך מעבר הולכי רגל מרחוב סימינובסקי לתוך תחום התוכנית תסומן זיקת הנאה למעבר ברחוב 10 מ' לפחות, מקומה המדויק יקבע לעת מתן היתר בנייה.
  - ח. מיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר, תאים פוטו-אלקטרים, מתקני אשפה, מתקני חברת חשמל.
  - ט. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.
  - י. הנחיות לתאורת מבנים.
  - יא. תכנון מערך השבילים לרבות שבילי אופניים ומקומות חניה לאופניים.
  - יב. אמצעים לטיפול והשהיית מי נגר עילי.
  - יג. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז, לאחר חו"ד רשות הניקוז הרלוונטית.
  - יד. פתרונות פינוי אשפה, גזם ומחזור.
  - יז. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם במערכת העירונית.
  - יח. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן.
  - יט. מיקומם של שטחי התארגנות. שטחי ההתארגנות ומחנות קבלן לא ימוקמו, ככל הניתן, בצמידות למבני המגורים הקיימים או למבנים לשימור.

**6.2****פיתוח סביבתי**

1. השטח הפתוח בתחום התוכנית יפותח ברצף עם סביבתו וללא גדרות ומחסומים למעט גדרות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p><b>6.2 פיתוח סביבתי</b></p>
	<p>בגבולות מגרשים הפונים אל מגרשי מגורים שכנים קיימים.                  2. בכלל שטח התכנית ישמרו מפלסי הקרקעי הקיימים ככל הניתן.                  3. אופן הגישור בין הפרשי המפלסים בתחום התוכנית יעשה ככל הניתן על ידי המבנה עצמו תוך שימוש מינימלי בקירות תמך או גדרות ובהתייחס למפלסי הרחובות הגובלים.                  4. סה"כ שטחי הגינון לא יפחתו מ- 10% מהשטח הפתוח בתחום התכנית.                  5. בתחום התכנית יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן, בדגש על עצים מקומיים, בוגרים, נשירים ורחבי צל. תכנית הנטיעות תתייחס לממצאי בדיקה מיקרו-אקלימית, שתעודכן כחלק מן הבקשה להיתר. תכנית הנטיעות תציג את רמות הארת השמש באזורי השתילה והנטיעה, ואת התאמת מיני הצמחיה הנבחרים לרמות אלה.                  6. באזורים המיועדים לצמחייה ולנטיעת עצים, תונמד תקרת המרתף ב- 1.5 מ' לפחות.                  7. פיתוח שטחי התכנית יכלול חניות אופניים במפלס הקרקע, ככל הניתן בסמוך לכניסות למתחם ולמבנים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p><b>6.3 זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטחים הפתוחים מעל הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמתואר בנספח "זיקות הנאה", המצורף לתכנית זו.                  2. בשטח זיקת ההנאה לא יותר בינוי מעל מפלס הפיתוח למעט דוכנים זמניים, במות מופעים ומתקנים נלווים, עבור קיום אירועים ותערוכות פתוחות לציבור.                  3. בכל שטחי החניון התת קרקעי תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב, למעט בשטחי החניון שבתא שטח 6.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. התכנית הכוללת של השטחים הבנויים בכל תחום התכנית לא תעלה על 85% משטח המגרש, כך שיוותרו 15% לטובת חלחול טבעי.                  2. במגרשים 3-6 תותר תכסית של 100% כל עוד התכסית הכללית בכל תחום התכנית לא תחרוג מהאמור לעיל.                  3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, מתקני איגום והשהיית נגר עילי, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.                  4. בכל מבנה חדש יותקן מיכל ויסות מי נגר בנפח 10-12 מ"ק. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תציג שימוש בקרקע הגננית בתחום התוכנית לצורך ספיגה והשהיה של מי נגר והפניית מרזבי מי גשם לקרקע סופגת לשם מיתון הנגר העילי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 108</p>	<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>פסולת בניין ועודפי עפר:                  1. בקשות להיתר (ובכללן להיתרי הריסה ולהיתרי חפירה) יציגו אזור לאחסון והפרדה בעת העבודות של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר ושל עודפי עפר, טרם העברתם לתחנת מעבר מורשית או לאתר מורשה למיחזור פסולת בניין.                  2. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תשונע לאתר הטמנה מורשה.                  3. עודפי עפר (למעט אדמה מזוהמת) ישמשו לשיקום אתרים פגועים מחוץ לתחום התכנית. ככל שלא יאותרו אתרים רלבנטיים, ישונעו העודפים לאתר מורשה לטיפול/מיחזור/הטמנה של פסולת יבשה.                   טיפול בפסולת מוצקה:</p>

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח ניהול פסולת, המציג פתרונות לניהול ולאיסוף פסולת, לאישור מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון. יוצגו הקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור המשתלבים בעיצוב העירוני ואינם חורגים אל מרחב הולכי הרגל, והתייחסות לחדרי אשפה, למתקני אצירה מספקים, למניעת היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים ולנגישות לרכבי האיסוף. בטרם הוצאת היתר בניה ראשון תבוצע בחינה של ישימות וכלכליות למערכת פניאומטית לפינוי פסולת למתחם בעלת כושר להפרדת פסולת לסוגיה, באישור מהנדס העיר.
2. מיכלי אצירת פסולת ימוקמו בחדרים סגורים או במיכלי אצירה מוטמנים בתחומי המגרש, בהתאם להנחיות העירוניות.
3. מערך אצירת הפסולת יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור לשני זרמים לפחות.

מניעת מטרדים סביבתיים בשימושים מעורבים :

תנאי להיתר יהיה הצגת אמצעים טכניים ותפעוליים למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים, ובפרט מטרדי רעש וריחות. במבנים בהם מתאפשרים שימושי הסעדה ומטבחים יוצגו פירים לאוורור מאולץ המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה בגובה שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו.

מניעת מפגעים בעת ההריסה והבנייה :

תנאי למתן היתר הריסה, חפירה ובניה יהיה הכנת נספח ביצוע המציג עמידה בתנאים למניעת מפגעים על פי הנחיות מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ובהוראות המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה. הנספח יתייחס לשלבי הביצוע המתוכננים, לכלים שיופעלו בעת העבודות, לשעות העבודות באתר, לטיפול במים ובשפכים בעת הבניה, להימנעות מפגיעה בשטחים גובלים, לאופן ההגנה על עצים בוגרים, לטיפול בפסולת הבניין, לפינוי בתום העבודות, לאמצעים שיינקטו לצמצום מטרדי רעש ומפגעי אבק ולמניעת זיהום קרקע.

מערכות אלקטרומכניות :

תנאי להיתר בנייה לכל מבנה הכולל מערכות אלקטרו-מכניות הינו הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחום הפרוייקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התוכנית ומחוץ לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') המשתלבים בעיצוב האדריכלי כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

חומרי חפירה ומילוי :

לתכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, לאישור היחידה הסביבתית.

בתחום התכנית תתאפשר התקנת מערכות לחסכון באנרגיה ולייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, כגון מערכות פוטו-וולטאיות.

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לכריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ ו/או קבוצת עצים חלופיים כפי שיורה מהנדס העיר.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה במרחק של 4 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>בניה ירוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>כל בנייה חדשה בתחום התוכנית תעמוד בתקן לבנייה ירוקה בהתאם לדרישות הועדה המקומית, בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת וכו' יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים / בפיתוח.</p> <p>2. יש להימנע ככל הניתן מהעברת תשתיות שאינן חיוניות בתחום המתחם לשימור.</p> <p>3. יש להבטיח ניתוק מלא בין מערכות מי גשם וניקוז ומערכות ביוב.</p> <p>4. על איכות השפכים לעמוד בתקנות של הזרמת שפכים למערכות עירוניות על פי סל השירותים לתאגיד המים.</p> <p>5. בכל מקרה בו צפויים שפכים שאיכותם אינה סניטרית יש להגיש פרשה טכנית למשרד הבריאות.</p> <p>6. יש לבצע הגדלת קו הביוב ברחוב סוקולוב כתנאי להיתרי הבניה הנסמכים עליו.</p>	
<p align="center"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית ועפ"י תקן החניה התקף לזמן הוצאת היתרי הבנייה. מספר החניות יחושב בהתאם למינימום המותר בטווח.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן עבור השימושים בתאי שטח 1-5 יוקצו בחניון תת קרקעי משותף בתחום תאי שטח 3-5.</p> <p>3. ככל ותקן החניה יופחת בעקבות הפעלת מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה להסב שטחי חניה בנויים עודפים לשימושים אחרים, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בשטחי החניה המוסבים ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.</p> <p>4. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד גם לחניות תפעוליות. חניות מוצמדות למשתמשי הבניין יהיו מקומה 2- ומטה.</p> <p>5. הכניסה לחניון מרחוב טיומקין, המסומנת בנספח התנועה, תהיה עבור יחידות הדיור בתא שטח 6 (בניין F) בלבד. מיקום הכניסה בפועל יקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תחזוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>למתחם ימונה מתחזק כהגדרתו בחוק המקרקעין.</p>	
<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית לאיחוד וחלוקה. אושר תצ"ר בחלקה 310 בגוש</p>	





<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>3925 לצורך רישום חלק החלוקה הכלול בתכנית על שם היזם או מי מטעמו, תבטל הוראה זו ולא יהיה עוד צורך בתכנית לאיחוד וחלוקה .</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. תנאים למתן היתר בנייה ראשון בתחום התוכנית לרבות היתר חפירה למרתפים :</p> <p>1.1. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>1.2. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות תכנון הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור מהנדס התנועה של הועדה ורשות התמרור המקומית.</p> <p>1.3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בתא השטח לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ופתרונות הניקוז הנדרשים לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>1.4. הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח מהחניונים לאישור מינהל איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון, ובה בין היתר, התייחסות לארובות פליטה גבוהות והפניית הפליטות למקומות ללא שהיית קהל, אספקת אוויר צח ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים ומערכת לניטור איכות האוויר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.</p> <p>1.5. הוצאת היתר בנייה לשימור מלא של מבנה היקב המרכזי (מבנה מס' 1 ומבנה מס' 12).</p> <p>1.6. ביצוע סקר קרקע/גז קרקע וביצוע פינוי/טיפול/מיגון מבנים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מתן היתרי בניה יהא בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע.</p> <p>1.7. תנאי להיתר לביניינים הגובלים בתוואי המתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן אלא בתיאום עם נת"ע. שימוש בעוגנים במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן יותר בכפוף לחתימה על התחייבות מול נת"ע.</p> <p>1.8. עדכון הבדיקה האקלימית בהתאם לבינוי המוצע בהיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד ממבני השימור יהיה אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מלא למבנה.</p> <p>3. בקשה להיתר תכלול את המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון לשטחים העל קרקעיים, שלא במתחם לשימור, יהא השלמת עבודות הצלה וייעוב, בכפוף לאישור ממונה השימור וועדת השימור והוצאת היתרי בנייה לשימור מלא של יתרת המבנים במתחם לשימור.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ליותר מ-30% מכל שטחי הבניה הכוללים בתכנית מחוץ למתחם לשימור יהא השלמת עבודות השימור במבנה היקב המרכזי (מבנה מס' 1 ומבנה מס' 12).</p> <p>6. תנאי להיתר בניה ליותר מ-60% מכל שטחי הבנייה הכוללים בתכנית מחוץ למתחם לשימור יהא השלמת עבודות השימור של יתרת המבנים במתחם לשימור, באישור וועדת השימור.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה למבנה הדיור המוגן יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין הפרוגרמה למחלקה הסיעודית.</p>	



<b>6.13</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b>
	הוראות תוכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א/4/23/א ככול שמגבלות אלה אינן מאפשרות בנייה בהתאם לקבוע בתוכנית זו ולא יראו בתוכנית זו כתוכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תוכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.
<b>6.14</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טיירת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הנו 20 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. ככל ולא יושלמו עבודות ההצלה והייצוב (באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת ועדת השימור) עד שלוש שנים מיום אישור התכנית, יהיו זכויות הבניה המוקנות מתוקף תכנית זו בטלות.

