

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2032

התחדשות עירונית - רמלה - שדרות הרצל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

06/04/2022

לאשר את התכנית

14/04/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת שפרינצק ברמלה, במתחם הגובל ברחוב הרצל, שהינו ציר ראשי בעיר, ובקרבת המע"ר המתוכנן.

בדרום, התכנית גובלת בשטחים ציבוריים הכוללים את גן ההגנה, בית ספר אחווה ומרכז יום לקשיש. השכונה הקיימת מאופיינת במבני מגורים משותפים בני 3 קומות משנות ה-50, ובנוסף קיימים 5 מבנים אשר נבנו לפני 1950.

התכנית מציעה פינוי של 10 מבני מגורים בני 116 יחידות דיור ובינוי של 615 יח"ד בבניה המשלבת מבני מגורים בני 5 עד 25 קומות, מבנה למגורים ומשרדים בן 18 קומות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים. שני מבנים לשימור יוגדרו בייעוד מסחרי, בעל אופי ציבורי וישמשו את דיירי השכונה והעיר.

התכנית מציעה מגרש לייעוד מבני ציבור, מגרש למגורים ומשרדים, מגרשים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מאפשרת חיבור פיסי חדש בין רחוב הרצל לרחוב סוקלוב ע"י הוספת ייעוד לדרך מוצעת (שמתחברת בהמשכה לרחוב בן יוסף).



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית - רמלה - שדרות הרצל

מספר התכנית תמל/ 2032

22.116 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187705
קואורדינאטה Y	649043

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	שד הרצל		

שכונה שפרינצק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4346	מוסדר	חלק	451, 504, 510-520	1, 471, 473, 476, 485, 489, 525

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

הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בסעיף 1.6.



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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		19	28/04/2021	אורן יוסף	12: 39 12/09/2021	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		37	09/12/2021	שי שמעון	14: 03 09/12/2021		לא
חוות דעת סביבתית	רקע		100	14/11/2021	רון לשם	12: 28 28/11/2021		לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		38	09/12/2021	שי שמעון	11: 11 02/01/2022	מסמך עקרונות - טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	13/04/2022	גלעד לוקר	10: 00 13/04/2022	טבלאות	לא
ניהול מי נגר	מנחה		31	11/11/2021	אורן יוסף	13: 38 11/11/2021	נספח ניקוז וניהול נגר - פרשה טכנית	לא
נספח חברתי	רקע		48	08/11/2021	לביא היציג	14: 44 08/11/2021	תסקיר חברתי	לא
סקר סייסמי	רקע		29	12/12/2021	אורי דור	09: 54 19/12/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		12	25/10/2021	אוהד רוזנווסר	09: 55 25/10/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		7	13/07/2021	אדר רוזנפלד	11: 03 04/08/2021	סקר/טבלה	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		146	28/04/2021	ליבנה רונן שואף	09: 29 29/04/2021	סקר שימור	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	12/04/2022	ערן מבל	13: 46 12/04/2022	גליון חתכים וחזיתות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	13/04/2022	ערן מבל	15: 03 13/04/2022	בינוי קומת הקרקע. מחייב לענין מרחקים בין מבנים לשימור למבנים למגורים	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	13/04/2022	ערן מבל	15: 04 13/04/2022	קומה טיפוסית / גגות	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	05/04/2022	אילן קליגר	13: 32 12/04/2022		לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	03/01/2022	אורן יוסף	08: 34 04/01/2022	נספח ניקוז וניהול מי נגר (תשריט)	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	03/01/2022	טלי וקסלר	14: 59 03/01/2022	נספח נופי	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	12/04/2022	ערן מבל	13: 55 12/04/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	02/01/2022	אדר רוזנפלד	18: 23 02/01/2022	תשריט על רקע מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	06/01/2021	אילן קליגר	12: 22 20/04/2021	תח"צ	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	03/01/2022	אורן יוסף	08: 33 04/01/2022	נספח מים וביוב (תשריט)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/12/2020	נתן שלסינגר	10: 27 29/12/2020		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס (1)	12	074-7681425		gurin@moeh.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771438		sarelw@ramla.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין C.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771438		sarelw@ramla.muni.il

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
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל-אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 100תכנון זמין
מונה הדפסה 100

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	יועץ	לביא היציג		מודוס	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		lavi@modus.org.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	34940817	נחלת הכלל בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	52	077-2013207		taliw@new-commons.co.il
	יועץ תשתיות	אורן יוסף	26796271	פלגי מים בע"מ	מגידו	(1)		03-7297770		oreny@palgey-maim.co.il
	שמאי	גלעד לוקר	1822	לוקר-שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין	רמת גן	דרך אבא הלל	7			gilad@lo-sh.co.il
	שמאי	שי שמעון	5125863	לוקר-שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין	רמת גן	דרך אבא הלל	7			shay@lo-sh.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם	47944	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
	יועץ תחבורה	אילן קליגר	12572	פ.ג.י. אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		ilan.klieger@pgl.co.il
	אגרונום	אדר רוזנפלד		גיא טבע יעוץ ותכנון סביבתי	עומר	עומרים (2)	9	08-6909305		adar@geoteva.co.il
יועצת שימור	אדריכל	ליבנה רונן שואף	101628	שואף רונן אדריכלים בע"מ	נצר סרני	(3)		08-9150560	08-9150562	livna@srarc.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	(4)		04-9982205		
כלכלן ומתכנן ערים	מתכנן	אוהד רוזנווסר		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024224		ohadro@aviv amcg.com

(1) כתובת: מתחם מ.א. מגידו.

(2) כתובת: פארק התעשייה עומר.

(3) כתובת: נצר סירני.

(4) כתובת: בית קשת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 100תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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
בניה מרקמית	מבנים העונים להגדרת "בנין גבוה" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (עד 29 מ' במפלס הכניסה העליון) ומבנים נמוכים מהם. צמידות לקווי הבנין הקדמיים בהיקף שלא יפחת מ 60% מאורך החזית.
גבול מתחם תלת מימדי	האזור הנכלל בסימון זה מיועד לחלוקה ורישום בתלת מימד.
חזית מסחרית	חזית פעילה לרחוב תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה, ומבני ציבור. ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב, באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר הכוללים שטח עיקרי וממ"ד/מרחב מוגן.
מבנה לשימור	המבנה לרבות סביבתו כמסומן בתשריט, עליהם חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק והוראות בתכנית זו.
ממונה שימור	איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ברשות המקומית.
תיק תיעוד	מסמך מלווה תכנית/ בקשה להיתר בניה המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי מסמך ההנחיות של מנהל התכנון בנושא שימור (הנחיות בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד)

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**

התחדשות עירונית בשכונת מגורים ברחוב הרצל ברמלה, פינוי של 116 יחידות ובינוי של 615 יח"ד למגורים, מגורים ומשרדים, שטחים למבני ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מהייעודים הבאים: אזור מגורים ג 1, אזור מגורים ב', דרך, שביל להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח לייעודים הבאים: מגורים ד, מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרכים. קביעת שימוש/חזית מסחרית.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (615 יח"ד), מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

3. פירוט שטחי בניה לפי ייעודים:

- קביעת שטחי בניה לייעוד מגורים ד.

- קביעת שטחי בניה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

- קביעת שטחי בניה לייעוד מגורים ומשרדים.

4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

7. קביעת הוראות לשימור מבנים היסטוריים, עצים וערכי טבע.

8. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

9. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

10. קביעת זיקות הנאה.

11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה / הפקעה.

12. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

13. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 100
מסחר	401 ,300
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	505 - 500
דרך מאושרת	702 - 700
דרך מוצעת	752 - 750 ,600
מגורים ומשרדים	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר	401 ,300
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	751
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103 ,101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומשרדים	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	103 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומשרדים	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	504 ,502 ,501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	502 - 500
גבול מתחם	דרך מאושרת	701 ,700
גבול מתחם	דרך מוצעת	752 - 750 ,600
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם	מגורים ד'	103 - 100
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	200
גבול מתחם	מסחר	401 ,300
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	505 - 500
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	505
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	102 - 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	501 ,500
חזית מסחרית	מגורים ד'	102 - 100
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	200
להריסה	דרך מאושרת	702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר	300
מבנה להריסה	דרך מאושרת	702
מבנה להריסה	דרך מוצעת	752
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 100
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	200
מבנה להריסה	מסחר	401, 300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	505, 504, 502, 500
מנהרה/מעבר תחת	מגורים ד'	101, 100
מנהרה/מעבר תחת	שטח ציבורי פתוח	505, 504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701, 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	752 - 750, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומשרדים	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	401, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	505 - 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	612	2.77
אזור מגורים ג 1	10,818	48.92
דרך מאושרת	6,504	29.41
מגורים ג	512	2.32
שביל להולכי רגל	537	2.43
שטח ציבורי פתוח	3,132	14.16
סה"כ	22,115	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,470.83	29.26
דרך מוצעת	808.52	3.66
מבנים ומוסדות ציבור	1,140.49	5.16
מגורים ד'	9,235.23	41.76
מגורים ומשרדים	1,255.25	5.68
מסחר	559.43	2.53
שטח ציבורי פתוח	2,645.8	11.96
סה"כ	22,115.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חניה בתת הקרקע. 3. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - תמוקם חזית פעילה בקומת הקרקע לשימושים מסחריים ציבוריים לקהל הרחב. 4. בתא שטח 103 - שימושים לצרכי הציבור לחינוך - מעונות יום וגני ילדים. 5. מתקנים לניהול מי נגר. 6. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. בכל תא שטח בייעוד זה, ימוקמו שני טיפוסים מבנים : בניה מרקמית מלוות רחוב ובעלת חזית פעילה (מסחרית - בהתאם לסימון בתשריט התכנית); ומבנה רב- קומות בהתאם לנספח הבינוי של התכנית. מעל קומות המסד (בניה מרקמית) יוקמו רבי-הקומות לשימוש מגורים. לא תותר הקמה של רבי-הקומות בלבד. 2. רבי הקומות ימוקמו בנסיגה של 3 מ' מקו הבנין של הבניה המרקמית, בהתאמה למופיע בתשריט ייעודי הקרקע. 3. קומות הקרקע של המבנים המסומנים כחזית מסחרית ישמשו כחזית פעילה ע"פ הגדרתה. וייבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור ביניהם ובין המדרכה. 4. בתאי שטח הממוקמים על רחוב הרצל, בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. 5. לכל שימושי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. 6. בתאי שטח 100-102 הבניה המרקמית תהיה בגובה של 5 קומות (מעל קומת מסחר) ובתא שטח 103 הבניה המרקמית תהיה בגובה של 9 קומות (לשימושי מגורים בלבד). 7. גג קומות המסד יפותח כחזית חמישית. עד 50% משטח הגג ישמש עבור מתקני תשתית ויתר שטח הגג ישאר נגיש לדיירי הבנין. 8. גובה קומת המסחר לא יקטן מ - 4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר. תתאפשר בניית גלריה אשר לא תספר במניין הקומות ובשטח של עד 50% משטח קומת הקרקע. 9. הגישה לשימושים השונים תעשה בכניסות וב"גרעינים" נפרדים. 10. בבניה המרקמית - תותר הבלטת מרפסות המגורים עד גבול המגרש. בתא שטח 102 לכיוון הדרך החדשה המוצעת - תותר הבלטת מרפסות של עד 60 ס"מ מעבר לגבול המגרש. 11. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ותת-הקרקע בלבד. 12. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות. 13. בתא שטח 103 ימוקמו שני מבני מגורים : אחד בבניה מרקמית ; השני רב קומות. המרחק בין דפנות המבנים לא יקטן מ 10 מ'. 14. בתא שטח 103 - יוצמדו חצרות לגני הילדים / מעונות היום. 15. בכל עבודת בנייה ו/ או פיתוח שתתבצע בבניינים החדשים לרבות עבודות בניה, חפירה, טיפול בחצרות, גידור וכו' ינקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח הגנה על המבנים לשימור בכל

4.1

מגורים ד'

זמן העבודות.

16. יישמרו המרחקים בין המבנים למגורים למבנים לשימור :

א. המרחק בין המבנה לשימור בתא שטח 300 למבנים בתא שטח 102 יהיה לפחות 3 מ', לעת תכנון מפורט יעשה מאמץ לאפשר מרחק גדול יותר.

ב. המרחק בין המבנה לשימור בתא שטח 401 למבנים בתאי שטח 100 ו-101 יהיה לפחות 4 מ'.

17. בין תאי שטח 100 ו-101 יתאפשר חיבור תת קרקעי לטובת מעבר בין חניוני המבנים התת-קרקעיים. רוחב המעבר המירבי יהיה 10 מ'.

ב

מרתפים

1. החניה למגורים תהיה כולה תת-קרקעית.

2. הכניסות לחניונים תהינה מהרחובות המשניים בלבד. לא תותר כניסה לחניונים מרחוב הרצל.

3. החניונים התת-קרקעיים של תאי שטח 100 ו-101 יחוברו במעבר תת קרקעי (מתחת לשצ"פ) ויתאפשר מעבר כלי רכב ביניהם.

במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר ונטיעות בפרק 6 בתכנית זו.

4. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בתת הקרקע מתא שטח 101 דרך תא שטח 505 אל תא שטח 100 ולהפך, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

5. תנאי להיתר בנייה לתא שטח 101 יהיה הצגת תכנית חניונים המאפשרת מעבר מתא שטח 101, דרך תא שטח 505, אל תא שטח 100.

6. תקרת המרתף תותאם לשיפוע הרחוב כך שלא יוצרו בגבול המגרש קירות/גדרות העולה על 60 ס"מ.

7. מפלס הכניסה לרמפה למרתף תוגבה באופן תקני לצמצום כניסת נגר עילי.

ג

הוראות פיתוח

1. הפיתוח נופי של המגרשים יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-10 מ"ק. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית בינוי ופיתוח שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם.

2. תכנון המבנים והמרתפים יעשו תוך מאמץ לשימור עצים בוגרים, בפרט עצים בעלי ערכיות גבוהה.

3. הצמחיה שתיבחר תהיה חסכונית במים, בעלת תחזוקה נמוכה ומתאימה לתנאי האתר.

4. הקמת גדרות מחומרים קלים ו/או גדר חיה ע"י צמחיה, תהיה במידת הצורך ובגובה של 1.10 מ' לכל היותר.

5. לא ייבנו קירות תמך מעל גובה 60 ס"מ.



מגורים ד'	4.1
זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי ולא תותר בו בניה. בתא שטח 100 תשמר גישה בתחום המסומן מרחוב הרצל לתא שטח 401. בתא שטח 103 במזרח תא השטח יישמר מעבר הולכי רגל. במעבר תא שטח 103 ישמר מעבר הולכי רגל בין השצ"פ המרכזי אל "גן ההגנה" הסמוך, בדומה למסומן בתשריט.	ד
מסחר הסימון בתשריט לחזית מסחרית יאפשר שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי לקהל הרחב ותשמר שקיפות החזיתות. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בקו בניין 0, תחוייב היצמדות לקו בניין לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המגרש. שטחי המסחר לא יבלטו מעבר לקו מבנה המגורים הממוקמים מעל למסחר.	ה
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות ב' ישמרו חצרות פנימיות לטובת דיירי הבניין בדומה למוצע בנספח הבינוי של התכנית. רוחב ושטח החצרות המינימלי יהיה : בתאי שטח 100 ו- 102 - רוחב מינימלי של 10 מ' ושטח מינימלי של 200 מ"ר. בתא שטח 101 : רוחב מינימלי של 18 מ' ושטח מינימלי של 250 מ"ר.	ו
מסחר	4.2
שימושים	4.2.1
א. מסחר, גלריות, משרדים, מרפאות, הסעדה, פנאי, תיירות וכל שימוש לצרכי הציבור הנגשים לכל הקהלים. ב. מתקנים לניהול מי נגר. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח המרחק בין המבנה לשימור בתא שטח 300 לדופן המבנים בתא שטח 102 יהיה לפחות 3 מ'.	א
שימור סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור 1. בתאי השטח 300 ו- 401 קיימים מבנים לשימור. כל ההוראות בנוגע למבנים לשימור יהיו	ב

4.2

מסחר

בהתאם בהתאם למסמך ההנחיות של מנהל תכנון בנושא שימור (י' הנחיות בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעודי) ובסעיף 6.14.

2. מיקום המבנה לשימור כמסומן בתשריט וחלות עליו ההוראות הבאות:

לא תותר הריסת המבנה המסומן בתשריט לשימור או חלקים ממנו למעט שיפוצים להסרת תוספות מאוחרות ושאינן נמנות על המבנה המקורי או שמירה על בטיחות והנגשה בכפוף לתנאים הבאים:

(א) חוות דעת ועדת השימור העירונית.

(ב) הכנה ואישור תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון וממונה השימור.

(ג) אישור תיק התיעוד ע"י מהנדס הוועדה המקומית וועדת שימור עירונית.

(ד) אין לפגוע במבנה לשימור ו/או בחלקים ממנו ו/או באלמנטים השייכים לו.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

מבנים לצרכי חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת, קהילה, ספורט, ומשרדי הרשות המקומית מתקנים לניהול מי נגר.

מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.3.2

הוראות

א

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש או במגרש ציבורי אחר.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.
2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.
3. מתקנים ושטחים לניהול מי נגר.
4. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
5. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

סימון מהתשריט: **גבול מתחם תלת מימדי**

- א. בתא שטח 505 המיועד לשצ"פ, יהיה מגרש תלת מימדי בהתאם לגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי לתכנית. המגרש התלת מימדי, ישמש למעבר כלי רכב.
- ב. תא שטח 505 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי.
- ג. המגרש התלת מימדי יופרש וירשם בבעלות פרטית כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטיה מהמידות הקבועות בנספח המחייב, פרט לסטייה כלפי מעלה, בטווח של עד 2 מ' (על ציר Z) אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות ובכפוף לסעיף 6.4.4.
- ה. על תא שטח 505 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.4	שטח ציבורי פתוח
ב	הוראות פיתוח - לא תותר בניית חדרי שנאים עצמאיים בתחום השצ"פ. - לא תתאפשר חניה בשצ"פ. אולם יתאפשר מעבר כלי רכב במקומות המסומנים לכך בתשריט. - השטח הציבורי הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת הטיעול או לפתרון / שימוש אחר. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד', תוך תיאום עם ההידרולוג ומתכנן הניקוז. - יש לשמר את העצים הבוגרים הנמצאים בשטח וכן לטעת עצים נוספים, תוך דגש על נטיעת עצים צל רבים ככל הניתן לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי שהייה וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך. יש לנטוע עצים המתאימים לאקלים המקומי וחסכוניים במים. - תבוצע הצללה באמצעות התקנת מתקני צל אפקטיביים או עצים בוגרים שיספקו צל על פני 50% לפחות משטח השצ"פ. - תאי שתילה של עצים יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ושטח הפתח לא יפחת מ- 2 מ"ר ו-10 מ"ק, תוך שמירה על רציפות בית הגידול, ככל הניתן. - ככלל, תאי השתילה לעצים יונמכו כ 15 ס"מ ממפלס הפיתוח לקליטת מי נגר. - החדרה וקליטה של מי גשם ונגר יעשו רחוק ככל הניתן מהמבנים לשימור (תא שטח 300). - נטיעות חדשות יהיו במרחק של לפחות 3 מ' מהמבנים לשימור. - ייעשה כל מאמץ להמנע מכריתת עצים המסומנים לכריתה, שלא לצורך.
ג	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: מנהרה/מעבר תחת יותר מעבר תת קרקעי מתחת לתא שטח 505 לטובת חיבור החניונים התת קרקעיים של תאי שטח 100 ו-101 ברוחב מירבי של 10 מ'.
ד	זיקת הנאה בתחום המסומן בזיקת הנאה בתא שטח 501, יותר מעבר כלי רכב אל תא שטח 200 ברוחב מירבי של 6 מ'.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	"דרך" כמשמעותה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. - מתקני מחזור. - תשתיות תת קרקעיות. - מתקנים לניהול מי נגר תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט.

4.5	דרך מאושרת
	2. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים במרווחי נטיעה מינימליים של כ-8 מ' בין עץ לעץ, ובאופן שיבטיח רציפות צל לאורך המדרכה. 3. כניסות למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה. 4. תכנון הרחובות ייעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, באמצעים של ויסות זרימה/ השהייה/ חלחול נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי עניין. 5. פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ', שטח הפתח לא יפחת מ- 2 מ"ר ונפח התא לא יפחת מ 10 מ"ק, תוך שמירה על רציפות בית הגידול, ככל הניתן. בתי הגידול יפותחו ככל הניתן מונמכים מסביבתם לצורך קליטת נגר עילי בבית הגידול. 6. ייעשה כל מאמץ להימנע מכריתת עצים המסומנים לכריתה, שלא לצורך.

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. "דרך" כמשמעותה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מחזור. 3. תשתיות תת קרקעיות. 4. מתקנים לניהול מי נגר תת קרקעיים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רוחב זכות הדרך כמפורט בתשריט. 2. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים במרווחי נטיעה מינימליים של כ-8 מ' בין עץ לעץ ובאופן שיבטיח רציפות צל לאורך המדרכה. 3. כניסות למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה. 4. תכנון הרחובות ייעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, באמצעים של ויסות זרימה/ השהייה/ חלחול נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי עניין. 5. פתחי נטיעה של עצים ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ', שטח הפתח לא יפחת מ- 2 מ' ונפח התא לא יפחת מ 10 מ"ק, תוך שמירה על רציפות בית הגידול, ככל הניתן. בתי הגידול יפותחו ככל הניתן מונמכים מסביבתם לצורך קליטת נגר עילי בבית הגידול. 6. ייעשה כל מאמץ להימנע מכריתת עצים המסומנים לכריתה, שלא לצורך.

4.7	מגורים ומשרדים
4.7.1	שימושים
	מגורים וכל הדרוש לתפקודם. משרדים. מסחר בקומת הקרקע - במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" (בהתאם להגדרתה בסעיף 1.9 לעיל) דיור להשכרה. מתקנים לניהול מי נגר. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

מגורים ומשרדים	4.7
הוראות	4.7.2
הוראות בינוי א 1. יוגדרו כניסות שונות למגורים ולמשרדים. 2. הכניסה לשימושים המסחריים תהיה מחזיתות הרחובות. 3. יחידות הדיור יהיו בשטח של 30-80 מ"ר, לשימוש מגורים בלבד, למטרת השכרה. כל יחידות הדיור במגרש כאמור יהיו בבעלות אדם אחד. לא תועבר הבעלות ביחידות דיור אלה, אלא אם כן הועברה הבעלות, באותו מועד ולאותו אדם, בכל יחידות הדיור במגרש. מהנדס העיר רשאי יהיה לפטור מההוראה בנושא הבעלות. 4. תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנון המקרקעין בדבר ייעוד הדירות להשכרה. 5. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.	
הוראות פיתוח ב 1. הפיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-10 מ"ק, ע"פ הנחיות מנהל התכנון "מדריך ארצי לצל עצים במרחב הבנוי". בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנון מפורט שיכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם. 2. תכנון המבנים והמרתפים יעשו תוך מאמץ לשימור עצים בוגרים, בפרט עצים בעלי ערכיות גבוהה. 3. הצמחיה שתיבחר תהיה חסכונית במים, בעלת תחזוקה נמוכה ומתאימה לתנאי האתר. 4. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית	
זיקת הנאה ג סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר הולכי רגל מרחוב הרצל לכיוון מזרח אל השצ"פ המזרחי, כפי שמסומן בתשריט.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
1500	6	3	(3)	(3)		(2) 25	87	125	16970			5150	(1) 11820		רב קומות	100	מגורים ד'	מגורים ד'
264	3	3	(3)	(3)		(4) 6	27	22	2914			710	2204		מרקמי	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	3	(3)	(3)	(3)		(6) 1			830			177	(5) 653			100	מסחר ד'	מסחר ד'
1740					3	26	74	147	27949	7268		6037	14644	2371		100	מגורים ד' <סך הכל>	מגורים ד' <סך הכל>
1500	6	3	(3)	(3)		(2) 25	87	125	16830			5150	(7) 11680		רב קומות	101	מגורים ד'	מגורים ד'
336	3	3	(3)	(3)		(4) 6		28	3686			915	2771		מרקמי	101	מגורים ד'	מגורים ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)		1			791			165	(8) 626			101	מסחר ד'	מסחר ד'
1800					3	26		153	28458	7200		6230	15028	2401		101	מגורים ד' <סך הכל>	מגורים ד' <סך הכל>
1200	6	3	(3)	(3)		(9) 20	74	100	13530			4150	(7) 9380		רב קומות	102	מגורים ד'	מגורים ד'
240	3	3	(3)	(3)		(10) 5		20	2620			650	1970		מרקמי	102	מגורים ד'	מגורים ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)		1			803			177	(8) 626			102	מסחר ד'	מסחר ד'
1440					3	26		120	22974	6233		4977	11764	2074		102	מגורים ד' <סך הכל>	מגורים ד' <סך הכל>
1560	(3)	(3)	(3)	(3)		(11) 22	80	130	17424			5343	12081		רב קומות	103	מגורים ד'	מגורים ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)		(12) 1			440			40	400		רב קומות	103	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
420	(3)	(3)	(3)	(3)		10	32	35	4490			1100	3390		מרקמי	103	מגורים ד'	מגורים ד'
1980					3	23		165	29625	7271		6483	15871	2419		103	מגורים ד' <סך הכל>	מגורים ד' <סך הכל>
	(3)	(3)	(3)	(3)		(13) 13	74		11515			2590	8925			200	משרדים ומשרדים	משרדים ומשרדים
360						(14) 5		30	3325			925	2400			200	מגורים ומשרדים	מגורים ומשרדים
	(3)	(3)	(3)	(3)		1			255			63	192			200	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
360					3	19	74	30	18955	3815		3605	11535	1263		200	מגורים ומשרדים <סך הכל>	מגורים ומשרדים <סך הכל>
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	5			5685	2810		575	2300	1150		400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						1			(15) 190					252	מבנה לשימור	300	מסחר	מסחר

מועד הפקה: 14/04/2022 10:32 - עמוד 23 מתוך 35 - מונה תדפיס הוראות: 100

(2) 25 קומות מגורים מעל קומת כניסה/מסחר.

(3) לפי תשריט.

(4) 6 קומות למגורים מעל קומת מסחר. הקומה השישית תהיה בנסיגה מרחוב הרצל ומהשצ"פים הגובלים.

(5) מתוכם - 218 מ"ר ישמשו לגלריה בלבד.

(6) 6 קומות למגורים מעל קומת מסחר.

(7) השטחים המפורטים כוללים 150 מ"ר שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

(8) מתוכם - 209 מ"ר ישמשו לגלריה בלבד.

(9) 20 קומות מגורים מעל קומת כניסה/מסחר.

(10) 5 קומות למגורים מעל קומת מסחר.

(11) 22 קומות מגורים מעל קומת כניסה/מבני ציבור.

(12) קומה לשימושי חינוך במפלס הקרקע בלבד.

(13) עבור שימושי משרדים.

(14) לקומות המגורים.

(15) בהתאם לשטחים הקיימים שימדדו בעת הגשת בקשה להיתר הבניה ובתוספת שטח המותרת בסעיף ה בהערות ברמת הטבלה.

(16) לחדר שנאים לפי סעיף 6.6.1 בתכנית זו. סך הזכויות עבור חדר השנאים לא יעלה על 50 מ"ר, בנייתו תתאפשר באחד מתאי השטח (500 או 502) ויתאפשר לפצל את סך הזכויות המותר לבניה בין תאי השטח.

(17) הזכויות ביעוד שצ"פ הן עבור תא שטח 505A כמסומן בנספח התלת מימד המחייב..

(18) לטובת מעבר תת קרקעי לחיבור חניוני המגורים הגובלים בתא זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 500:1 לכל שטח התכנית או למתחם פינוי בינוי, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
- תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
- (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש : מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח , בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב והניקוז, הדרכים, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.
 - (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - (3) מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - (4) אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - (5) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לפיתוח השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.
 - (6) תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר שיפורט בנספח והנחיות לניהול מי הנגר בהתאם לסעיף 6.8 הוראות תכנית זו.
 - (7) אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - (8) מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישה רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - (9) תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה. מיקום חדרי אשפה באופן נסתר בחזיתות משניות.
- ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים :
- קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים :
 - (1) הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - (2) חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - (3) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים : חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - (4) חזית חמישית : מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - (5) הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - (6) הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - (7) הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 - (8) היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.
 - (9) הנחיות למבנים לשימור יהיו על בסיס תיק תיעוד מלא והנחיות הממונה על השימור.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת מתווה פרוגרמטי בתיאום מהנדס העיר אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע השטחים הציבוריים והתשתיות הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי הבניה למגורים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

6.1

תנאים בהליך הרישוי

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ה. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.

ו. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

ז. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית ברשות המקומית.

ח. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.

ט. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 102,103,200 הינו הבטחת הריסה ופינוי של המבנה בתא שטח 400.

י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה על פי חוק.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה (בייעוד "מגורים ומשרדים") ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

דופן הרחוב:

- הצמודות לקו בניין - הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה.
- בתאי שטח 100-102 - הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה במבנים אלו, הפונים לרחוב הרצל, לא יפחת מ 60% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.
- גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס העיר.
- לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.

נטיעות

- נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):
- מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגיטון ו 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 10 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגיטון.
- נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.
- תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים.

6.2	בינוי ו/או פיתוח
נטיעות ברחובות הקיימים/ חדשים : תאי השתילה של עצים ברחובות יהיו בעומק מינימאלי של 1.5 מ, שטח הפתח לא יפחת מ- 2 מ"ר ונפח התא לא יפחת מ-10מ"ק, תוך שמירה על רציפות בית הגידול. בתי הגידול יפותחו ככל הניתן מונמכים מסביבתם לצורך קליטת נגר עילי בבית הגידול. הוראות פיתוח לשצ"פים : 1. ריצוף משטחי ההליכה והרחבות ייעשה בחומרים אחידים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק, ייעשה שימוש בריצוף מחלחל לצורך ניהול מי נגר במערכת העירונית. 2. הפיתוח ייעשה מחומרים עמידים ומקומיים, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. 3. כל השטחים הפתוחים ביעוד קרקע זה יהיו פתוחים לציבור, למעט שטחים שיש לסגור לשימוש הציבור ולגשרם, מסיבות של בטיחות, כדוגמת מתקני תשתית הכרחיים. מתקני תשתית ומערכות נלוות כדוגמת פירי אוורור וכו', יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית והסתרתם ע"י גינות ונטיעות. 4. השטח יתוכנן תוך שימור נגר מרבי וחלחול של מי הגשם אשר יורדים בתחומו ומי הנגר הנקלטים מסביבתו, באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. 5. עיצוב צמחי עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתי/רב שנתי ומטפסים, יעשה באמצעות צמחיה עמידה ליושב ואחזקה נמוכה ומותאמת לאקלים ולקרקע. 6. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה, תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז. 7. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 8. כל שצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.	6.3 חניה א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. ב. מס' הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. ג. רוחב כניסה לחנייה : 1) לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל שימושים מעורבים והכולל עד 30 חניות לכלל השימושים, תותר מיסעת כניסה לחניה ברוחב של עד 4.0 מ'. 2) לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ- 30 חניות לכלל השימושים, תותר מיסעת כניסה לחניה ברוחב ברוטו של עד 6.40 מ'. 3) לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 מ' במקרה של אילוף הנדסי ובאישור מהנדס העיר. ד. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח (1: 500) ויאושר על ידי מהנדס העיר. ה. בכל קומת חניון תת קרקעי תותקן מערכת גלאים לניטור פחמן חד-חמצני (CO) אשר יתריעו על ריכוז הגבוה מ- 30 ppm או כל ריכוז אחר כפי שיקבע הגורם הסביבתי המוסמך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

6.3

חניה

הגלאים המותקנים יחויבו לעמוד בתקן איכות כפי שתקבע הועדה המקומית במועד הגשת בקשה ליתר בניה.

ו. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים שתופעל באמצעות מערכת בקרה. המערכת תהיה מסוגלת לבצע 8 החלפות אוויר בשעה או קצב החלפת אוויר אחר בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך במועד הגשת הבקשה להיתר בניה.

ז. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ח. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור כך שלא יהוו עכור מטרד.

6.4

בניה ירוקה

א. מבנים התחום התכנית ייעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת היתר הבניה לבניה ירוקה.

ב. רמת הבניה הירוקה, קרי מספר כוכבים או כל דירוג אחר תקף, תקבע על פי הוראות הועדה המקומית בהתאם לתקן התקף במועד הבקשה להיתר בניה.

ג. גגות מבנים נמוכים עד 8 קומות ישמשו חזית חמישית ירוקה.

6.5

איכות הסביבה

1. פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.

ב. רעש ממקורות קולטי קהל הסמוכים לשימושים רגישים.

ג. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.

ד. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים.

ה. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים.

2. תותר גריסת עודפי חציבה ופסולת בניה בשטח התכנית, היקף הגריסה יקבע על ידי מהנדס העיר או הוועדה מקומית.

3. זיהום אוויר מתחבורה.

6.6

חשמל

תחנות השנאה

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

א. בתחום מגרשי ייעודי הבניה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.

ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

6.6

חשמל

לא יינתן היתר לבניה ולא יותר שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.

6.7

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.
3. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה ירשמו על שם הרשות המקומית.

6.8

ניהול מי נגר

1. לעת הוצאת היתר בניה יש להכין תכנית עדכנית לניהול מי נגר בהתבסס על הנחיות תמ"א 1 העדכניות.
2. יש לתת פתרון לחלחול מלא של נפח ניהול הנגר כמפורט בנספח הניקוז ותכנון מערכת שתוכל לקלוט את כל עודפי הנגר מתחום התכנית.
3. ניהול הנגר בשטח התוכנית ייתוכן בהתאם לחלוקה שמופיעה בנספח ניהול הנגר בין המגרשים לבין השטחים הציבוריים (שצ"פים ורצועת שתילה וחלחול לאורך הרחובות).
4. נפח ניהול הנגר בתכנית יקבע לפי התקנות הארציות העדכניות במועד שלב התכנון המפורט לביצוע.
5. הרחובות, מצפון לדרום ישמשו גם להולכת נגר ויכללו מערכות איסוף וקליטת נגר.
6. אי עמידה ביעד ניהול הנגר הנקבע לתכנית יחשב לסטייה ניכרת מהתכנית.
7. היתר הבנייה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעי ניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, להבטיח את תפקודם בסיום העבודות, וכן, להבטיח את ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים. בכלל זה תהיה התייחסות ל:
 - פתרון ביניים לניהול הנגר בשלבי הפיתוח, לפי חלוקה למתחמים.
 - מפרט הגנה על אמצעי ניהול הנגר בביצוע העבודות, להבטחת תפקודם התקין בסיום העבודות.
 - 8. במסגרת היתר הבניה ייערך פרוטוקול תפעול ותחזוקה לאמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר, על מנת להבטיח את פעילותם המיטבית ולשמור על משך מקסימלי של תפקודם. הפרוטוקול ייפרט, בין היתר:
 - פעולות התחזוקה הנדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה.
 - הגדרת גורם אחראי לביצוע הפעולה (דוגמת רשות ניקוז, רשות מקומית, בעל הקרקע, בעל הנכס, חברת ניהול וכד').
 - מפרט הגנה על אמצעי ניהול הנגר בעת ביצוע עבודות פיתוח השטח, להבטחת תפקודם התקין בעת סיום העבודות.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. ייעשה כל מאמץ להימנע מכריתת עצים המסומנים לכריתה, שלא לצורך.
4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך

שמידה על עדים בוגרים	6.9
קיום העץ. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 6. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית מפורטת שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם. 7. תכנון המבנים והמרתפים יעשו תוך מאמץ לשימור עצים בוגרים, בפרט עצים בעלי ערכיות גבוהה. 8. הצמחיה שתיבחר תהיה חסכונית במים, בעלת תחזוקה נמוכה ומתאימה לתנאי האתר. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים במרווחי נטיעה מינימליים של כ-8 מ' בין עץ לעץ. הוראות לנטיעות עצים חדשים - ראה סעיף 6.2 (בינוי ו/או פיתוח)	
תשתיות	6.10
1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.	
זיקת הנאה	6.11
1. בשטח המסומן בתשריט זיקת הנאה, תותר זכות מעבר להולכי רגל. מיקומה ושטחה הסופי יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 2. זיקת ההנאה תירשם בספרי המקרקעין כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. 3. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כחלק מהמרחב הציבורי, באופן נגיש ורציף לציבור ולבעלי מוגבלויות. ככל הניתן ימנע השימוש במדרגות, קירות תומכים, גדרות ומעקות. 4. סימון זיקת ההנאה בתשריט הינו סכמטי בלבד ומציג כוונה תכנונית. המימדים והתחום הגיאומטרי המדויק של השטח בזיקת הנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית הבינוי והפיתוח, ובלבד שישמרו העקרונות התכנוניים של תכנית זו: א. רוחבן לא יפחת מ- 3 מ'. צמצום זיקת ההנאה בצידו המערבי של תא שטח 103 ל-2 מ' יתאפשר בכפוף לבחינה תכנונית לעת התכנון המפורט ובאישור מהנדס העיר. ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית. 5. סימון זיקת ההנאה מתייחס למפלס הקרקע בלבד. 6. ברחובות בהם מסומנות חזית מסחרית וזיקת הנאה - תירשם זיקת ההנאה בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.	
הריסות ופינויים	6.12
1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. 2. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 3. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר. 4. כל מבנה קיים בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".	

הריסות ופינויים	6.12
5. תנאי להריסת המבנים בתאי שטח 100,101,102 היא עריכת תיק תיעוד מלא למבנה.	
שימור	6.13
הוראות שימור 1. שימור המבנים המסומנים בסימבול מבנה לשימור בתשריט יעשה על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא כהגדרת מונח זה דלעיל. - אישור ממונה השימור לתיק תיעוד מלא למבנים לשימור אשר יוכן על בסיס מדידה עדכנית ויכלול חו"ד הנדסית למבנה שתוכן ע"י מהנדס מבנים מומחה בשימור. - ועדת השימור/ ממונה השימור יעבירו התייחסות לעניין המבנה לשימור לעת דיון במסמך המתווה הפרוגרמתי ותכנית בינוי ופיתוח אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. - תיק תיעוד מאושר יהווה תנאי לדיון בוועדת השימור. - אישור תיק תיעוד מקדים למבנים ההיסטוריים המיועדים להריסה (שפרינצק 2, שפרינצק 4, הרצל 23) יהיה תנאי להיתר הריסה או חפירה ראשון. 2. בקשה להיתר בניה במבנה לשימור תלווה או תוכן ע"י אדריכל מומחה בשימור ותכלול התייחסות לנושאים הבאים, בהתאם לממצאי תיק תיעוד ובתיאום ממונה השימור מטעם העירייה. שינויים בחללים ובמרכיבים בפנים המבנה לרבות חומרי גמר יותרו בכדי לאפשר: - שינויים מבוקשים ביחס למבנה הקיים, שיהיו מינימליים; - פרטי בניה, גגות, נגרות ומסגרות מחייבים; - פירוט חומרי גמר קיימים ומוצעים; - הסדרת מערכות טכניות ומיקום תשתיות; - אופן התאמת המבנה לתקנים כגון בטיחות ונגישות; - שימור שטחים משותפים או ציבוריים במבנה, לרבות החצר וחדר המדרגות; - תכנית פיתוח שטח; 3. יותר שימוש בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (תקנה 17א משנת 2007, תקנות בטיחות במבנים היסטוריים). 4. ינקטו כל האמצעים הנדרשים להגנה על המבנים לשימור לפני ביצוע עבודות כל שהן בתאי שטח 100, 101, 102, 300, 401, לרבות עבודות חישוף, הריסה ו/ או חפירה ו/או דיפון. 5. הצגת הנחיות מפורטות להגנה על המבנים לשימור יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה. קבלת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה באישור אגף אדריכלות להנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת עבודות. ההגנות יתוכננו על ידי מהנדס מומחה בשימור בעל ניסיון בהיקף עבודה דומה ויאשרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. הנחיות ההגנה ישולבו גם בבקשה להיתר הריסה היה ויוגש. 6. בקשה וקבלת היתר בניה למבנים לשימור יהיה באישור אגף אדריכלות להנחיות שימור המבנים כחלק מהבקשה להיתר. הבקשה תכלול תכנית פיתוח, תכניות, חזיתות וחתכים של כל המרכיבים במבנים לשימור, מצב קיים ומצב מוצע. 7. לצורך ביצוע שינויים כל שהם, לרבות שינויים פנימיים במבנים לשימור יוגש היתר בניה. 8. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 100 או 101 יהיה השלמת שיקום מבנה לשימור במגרש 401 תנאי למתן היתר למגרשים 102 או 200 יהיה השלמת שיקום ושיפוץ המבנה במגרש 300. 9. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי של המבנים לשימור לרבות חומרי גמר ופרטי בנין מקוריים כגון פתחים, מדרגות, עמודים, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים,	



6.13

שימור

גדרות, שערים וכו'. עבודות הגמר יעשו תוך שימוש בחומרי גמר מקוריים ככל הניתן, תוך התייחסות לפרטי בניה ייחודיים הכול בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא ובתאום עם ממונה השימור.

10. מתקנים טכניים ותשתיות במבנים לשימור יתוכננו ויבוצעו בצורה מוצנעת אשר לא תפגע בערכי השימור תוך מתן אפשרות לתחזוקה נאותה.
11. תתאפשר סגירת חורף עבור המבנים לשימור בהתאם לשימושים המוצעים בתכנית.
12. מרחבים מוגנים במבנה לשימור יבוצעו באמצעות חדרים מחוזקים ולא בחזית הראשית.
13. חלקי המבנה, הגדרות והמרפסות, פיתוח השטח המקורי הבולטים לרצועת דרך ישמרו. מונה הדפסה 100
14. אין לבצע חפירות מתחת למבנים לשימור.

6.14

עתיקות

1. השטח שפרטיו - 1219/0 "רמלה" י.פ. 4409 עמוד 3347 מיום 16/5/1996 - הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חתכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם ככל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים
- א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.
- ב. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.
2. הנחיות כלליות לשלבי הבניה
- הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי ברשות המקומית. ינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמחזור פסולת הבנייה.
3. רעש בשלבי ההקמה
- א. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.
- ב. בתחילת העבודות, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'.
- בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.15**

4. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

א. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.

ב. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.

ג. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יסום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

ד. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

ה. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.

ו. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

5. אזבסט

א. כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

6. פסולת בניין

א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

ב. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

ג. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.

7. רעש

א. לעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, קירות מיסוד וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

ב. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית לאישור עיריית רמלה, אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים בחזיתות מבני מגורים וציבור בשטח התכנית ותקבע את המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה.

רישום שטחים ציבוריים**6.16**

בתא שטח 103 מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה / בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תרשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בנין

6.16

רישום שטחים ציבוריים

המגורים לצרכי ציבור.

6.17

הפקעות ו/או רישום

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.
2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבנין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

6.18

סקר סייסמי

תנאי להיתר בניה יהיה גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון שיתבסס בין השאר, על ביצוע סקר תגובת אתר לפי ת"י 413, ועל פי ההנחיות שבנספח הסייסמי לתכנית זו.

התכן ההנדסי של המבנים בתכנית יטמיע את ספקטרום התגובה שיתקבל, וממצאי הסקר יכללו במסמכי ההיתר.

6.19

מגבלות בניה לגובה

הגבהים המצויינים בתכנית (כפי שמופיע בטבלה 5) הינם הגבהים המקסימליים לבניה, כולל מתקני עזר על המבנה, כולל עזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר הבטחון בותמ"ל.

בטיחות טיסה (רת"א):

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2

מימוש התכנית

1. יותר מימוש כל מתחם לאיחוד וחלוקה (1 צפוני / 2 דרומי) ללא תלות אחד בשני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100