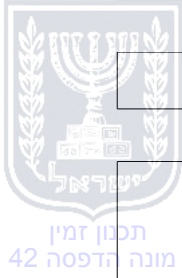


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0843987

המוזיאון העירוני - רמלה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 415-0843987
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 20/04/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום:
13/12/2021

להפקיד את התכנית

11/01/2023

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב הרצל 112 רמלה, במגרש שאושר למסחר בתכנית לה/250/א.1. כחלק מפיתוח וחיזוק רחוב הרצל כמוקד מסחר ופנאי במרכז העיר רמלה, מעוניינת הרשות המקומית לחזק מוקדים ציבוריים לאורך הרחוב, וביניהם מוזיאון רמלה, הנמצא במפגש הרחובות הרצל- שלמה המלך. המבנה הנוכחי של המוזיאון פועל כיום במסגרת היתר שימוש חורג. תכנית זו נועדה להסדיר את השימושים בייעוד הקיים, ולחזק את המתחם באמצעות הוספת שימושי מסחר ומשרדים בבנייה חדשה עם קו אפס לרחוב ולגן הנשיא. התכנית מגדירה את המוזיאון כמבנה לשימור, וקובעת הנחיות לבנייה החדשה שתעשה בהתאמה לאופי הבנייה באזור העיר העתיקה ורחוב הרצל, ובמטרה לחזק את הקשר בין המגרש לגן הנשיא הסמוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	המוזיאון העירוני - רמלה
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	415-0843987
-------------	-------------

שטח התכנית	1.508 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	188353
קואורדינאטה Y	648176

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות הרצל ושלמה המלך ברמלה.

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	112	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5618	מוסדר	חלק	2-3, 5-6, 30-31	1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/ 250 / א/ 1	2008

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 /ב. הוראות תכנית תתל/ 72 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 72 /ב
13/09/1973		1943	אף אחת מהוראותיה של תכנית לה/ 1000 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	החלפה	לה/ 1000
05/07/1981		2725	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 /3. הוראות תכנית לה/ 1000 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 /3
09/08/2016	8965	7318	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית לה/ 1000 /43.	החלפה	לה/ 1000 /43
12/06/1988		3565	אף אחת מהוראותיה של תכנית לה/ 250 /א/ 1 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	החלפה	לה/ 250 /א/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עמודים 1-35	10: 36 08/11/2022	טליה מרגלית	22/03/2016	109		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	עמודים 36-55	10: 45 08/11/2022	טליה מרגלית	22/03/2016	109		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	עמודים 56-78	10: 47 08/11/2022	טליה מרגלית	22/03/2016	109		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	עמודים 79-93	10: 49 08/11/2022	טליה מרגלית	22/03/2016	109		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	עמודים 94-109	10: 50 08/11/2022	טליה מרגלית	22/03/2016	109		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מחייב לעניין הוראות השימור	12: 35 14/11/2022	ארי נשיב	19/10/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 41 28/12/2020	אור קמינסקי	29/11/2020	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 03 04/05/2022	אור קמינסקי	28/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771832		yehonatanc@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com
ד"ר אדר'	יועץ	טליה מרגלית			תל אביב- יפו	מצדה	25			mtalia@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	ארי נשיב	121635		ריחן	ריחן (1)	19	077-5009014	04-6774435	ari@arinashiv.com
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

הוספת שימושים לתעסוקה ולמוזיאון עירוני וקביעתו כמבנה לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד המבנה לשימור.
2. קביעת הוראות לשימור המבנה והעצים.
3. הוספת שימוש להקמת מוזיאון עירוני ותעסוקה במגרש ביעוד למסחר.
4. הגדלת המגרש על חשבון הדרך בהתאם לגבולות המבנה לשימור.
5. הגדלת שטחי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,198	79.44
דרך מאושרת	286	18.97
שטח ציבורי פתוח	24	1.59
סה"כ	1,508	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	281.06	18.64
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,202.55	79.76
שטח ציבורי פתוח	24.14	1.60
סה"כ	1,507.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים גינון ושבילים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתחום זה תישמר זכות מעבר לציבור שתשמש לחיבור פיזי בין הגן לבין תא שטח 1.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. לא תותר חניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר החדרת עוגנים קבועים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך. עוגני הקרקע בתחום קווי הבניין לכיוון רחובות שלמה המלך והרצל יהיו עוגנים פולימריים זמניים.
4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים (א) במבנה לשימור המסומן בתשריט כמבנה 1 יותר מוזיאון עירוני בלבד. (ב) במבנה הצמוד למבנה לשימור מכיוון מערב יותר קיוסק. (ג) במבנה הדרומי יותרו מוזיאון ומשרדים לטובת המוזיאון, משרדי עירייה ותעסוקה. בקומת הכניסה יותר בנוסף מסחר. (ד) תנאי לאישור הפעלת עסק במגרש הוא אישור ועדת השימור העירונית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : חזית מסחרית החזית המסחרית תתוכנן לכיוון צפון ומערב. החזית המסחרית תוקם בנסיגה של 1.5 מ' מהקומה שמעליה, כך שהמרחק בינה לבין המבנה לשימור לא יקטן מ-9.5 מ'.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח חצר המבנה : חצר המבנה תפותח כך שתוכל לשמש את הציבור הרחב, תהיה במפלס המשכי לדרך הציבורית ולגן הנשיא, ותהיה לא מגודרת ונגישה גם בשעות ובימים בהם אין פעילות במבנה. 2. המבנים במגרש : (א) לא יותרו תוספות בניה בצמוד או על גבי מבנה המוזיאון המיועד לשימור, למעט מעלית/מעלון לצרכי הנגשה, ככל שנדרש וככל שלא ניתן לשלבה במבנה הקיים. ניתן יהיה לבנות מבנה לתעסוקה ומסחר בעורף המגרש ובלבד שהמרחק בינו לבין המבנה לשימור

4.3

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

לא יפחת מ-8 מטרים, תוך שמירה על החצר, העצים הקיימים והאנדרטה.
 (ב) ניתן להקים במגרש גדרות, מצללות, פרגולות וסוככים לצורכי המוזיאון. תנאי להקמתם הינו קבלת חוות דעת ועדת השימור העירונית.
 (ג) תותר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי או מבנים בתוך תחום המגרש שאינם מבנה המוזיאון העירוני, על בסיס ממצאי תיעוד מפורט ובהתאם לחוות דעת של ועדת השימור העירונית.
 (ד) אופי הבינוי, עיצוב החזיתות וחומרי הגמר למבנה החדש יהיו בהתאמה למבנה המוזיאון ובאישור אדריכל העיר לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית וממונה השימור מטעם מהנדס העיר.

3. אשפה:

פתרונות אשפה יוסדרו בגבולות המגרש.

4. עוגנים וקירות דיפון:

לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך ולא תותר החדרת עוגנים קבועים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך. עוגני הקרקע בתחום קווי הבניין לכיוון רחובות שלמה המלך והרצל יהיו עוגנים פולימריים זמניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מ"ר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
				2		510 (1)	510		מבנים ומוסדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				1 (4)		491	163 (3)	328 (2)		מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
						537	107	430		תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3 (9)	0	0	4 (8)	3 (7)	13 (6)	1538 (5)	270	1268	1203	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במבנה 1 המסומן לשימור.
- (2) מתוכם 65 מ"ר לקיוסק.
- (3) מתוכם כ-100 מ"ר עבור ארקדה.
- (4) בקומת הכניסה של המבנה הדרומי.
- (5) יותר חדר יציאה לגג בהיקף שלא יעלה על 12 מ"ר שכלול בשטחי השרות.
- (6) 10 מ' למבנה + 2 מ' לחדר על הגג.
- (7) 2 קומות לפי המצב הקיים במבנה לשימור, קומה אחת לקיוסק, 2 קומות + חדר יציאה לגג למבנה העורפי.
- (8) קו בנין קדמי לכיוון רחוב שלמה המלך-בבניה החדשה תוקם ארקדה ברוחב 4 מ' וקו הבניין של קומת הכניסה יהיה 4 מ' בהתאמה, ושל המבנה לשימור יהיה כמסומן בתשריט. קו הבניין מעל לקומת הכניסה יהיה 0.
- (9) לכיוון רחוב הרצל: 3 מ' לבניה חדשה, 0 מ' לבניה קיימת.

6. הוראות נוספות

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה יצירת ממשק בין הגן לבין המוזיאון בתכנון החזיתות, הפיתוח והגינון. נספח הפיתוח בהיתר יכלול התייחסות גם לתחום הדרך המאושרת שבתכנית, ולשילובה בפיתוח מתחם המוזיאון. נספח הפיתוח יכלול התייחסות לשימור עצים בוגרים והנחיות לנטיעת עצים חדשים.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרש יהיה הגשת תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מינהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור בעירייה מטעם מהנדס העיר ויהווה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת תיעוד אם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקש, לאחר קבלת חו"ד ממונה השימור ובתנאי שתנמק החלטתה.</p> <p>4. תנאי להיתר לכל בניה במגרש הכנה וביצוע בפועל של תכנית הגנה על המבנה ההיסטורי על ידי מהנדס קונסטרוקציה. לא תבוצענה עבודות כלשהן במגרש כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולאמנטיים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>5. תנאי להיתרי בניה למבנים הקיימים והחדשים הגובלים ברחוב הרצל יהיה תיאום עם הגורם המוסמך לרכבת הקלה.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה הינו אישור פתרון לניהול נגר במסגרת נספח ניקוז, ובהתאם להנחיות תמ"א 1 על שינוייה, ובכלל זה פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי. התייחסות לספיקה או נפח תכן נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 50:1.</p>	
שימור	6.2
<p>1. תנאי להיתר לעבודות במבנה לשימור ובמגרש הוא הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב. התכנית תכלול בין היתר:</p> <p>(א) תכניות, חזיתות וחותכים בהן יסומנו תחום המבנה לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>(ב) תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>(ג) חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>(ד) הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>(ה) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>2. תנאי להיתר לעבודות במבנה לשימור ובמגרש הוא קבלת חוות דעת של ועדת השימור העירונית לפני הדיון בוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר לעבודות במבנה לשימור ובמגרש הוא אישור של מהנדס שימור.</p>	



שימור	6.2
<p>4. מבנה לשימור :</p> <p>(א) והמבנה הצפוני במגרש מיועד לשימור.</p> <p>(ב) מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף, וצמחיה.</p> <p>(ג) אין להוסיף ולחבר בנייה חדשה למבנה לשימור לצרכי הנגשה בלבד בחזית הדרומית.</p> <p>(ד) אין לפגוע/להרוס את המבנה לשימור ו/או את מרכיביו.</p> <p>(ה) אין לפרק ולהרכיב את המבנה לשימור.</p> <p>(ו) יש לשמור על השלמות הוויזואלית של המבנה לשימור, של המרקם הפיזי שלו, ושל הקונטקסט שלו.</p> <p>(ז) יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה ושל מרכיביו.</p> <p>(ח) אין לערוך שינויים בגג, בפתחים ובחזיתות המבנה לשימור למעט שינויים בחזית הדרומית של המבנה לשימור.</p> <p>(ט) למרות האמור לעיל, מותר לעשות שינויים בחזיתות המבנה לצורך שחזור המופע ההיסטורי של המבנה לשימור.</p> <p>(י) למרות האמור לעיל, מותר לסגור בזכוכית את המרפסת הקדמית של המבנה לשימור.</p> <p>(יא) הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים במבנה המוזיאון כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>(יב) יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנה לשימור.</p> <p>(יג) אין להקים מתקנים טכניים, צנרת ומתקני תשתית על חזיתות המבנה לשימור ועל גג המבנה לשימור למעט בחזית הדרומית וכחלק אינטגרלי של המבנה. התקנת מתקנים טכניים במגרש תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>(יד) אין לחפור מתחת למבנה לשימור.</p> <p>(טו) אין להתקין שלטים על המבנה לשימור למעט שילוט רלוונטי למוזיאון העירוני..</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנה החדש- ביצוע שימור מבנה המוזיאון על פי התיעוד, החזרת תריסי העץ הסרת חיפוי האבן מהקומה העליונה והחזרת הטיח.</p>	
בניה ירוקה	6.3
<p>בקשה להיתר בניה לבניית מבנה חדש מתוקף תוכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצ"ב ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>1. מי הנגר העילי ככלל יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>יוותרו, לכל הפחות, 15% שטחים חדירי מים בתחום תא שטח 1.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית ניקוז אשר תציג את הפתרון לעודפי הניקוז ותאושר ע"י הרשות המקומית.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.5
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-</p>	

<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.5</p>
<p>1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית רמלה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6 הסדרת שטח/ מקרקעין סימון בתשריט : דרך /מסילה לביטול</p>	<p>6.6</p>
<p>השטח המסומן בתשריט בסימון דרך /מסילה לביטול יירשם ע"ש הבעלים של המבנה לשימור, הידוע כמגרש 2008 בתכנית לה/250/א.1.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>בתחום התכנית לא תותר חניית כלי רכב.</p>	
<p>6.8 עתיקות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. התכנית חלה בתחום אתר עתיקות מוכרז כדן ויחולו עליה 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן 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 חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.9 תנועה</p>	<p>6.9</p>
<p>תיאסר פריקה וטעינה מרחוב הרצל.</p>	
<p>6.10 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p>	<p>6.10</p>
<p>האזור המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר פתוח לציבור בקומת הכניסה. לא יותר קירוי בצמוד ומול חזית המבנה לשימור.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.11</p>
<p>על תא השטח בן מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ /קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : להריסה
	<p>יותר המשך השימוש במבנה המסומן להריסה עד להקמת המבנה החדש. תנאי להקמת המבנה החדש יהיה הריסת המבנה העורפי כמסומן בתשריט. תנאי למתן היתר הריסה יהיה השלמת התיעוד הנוגע למבנה העורפי ולקירות/גדרות במגרש. ככל שיימצאו קירות/גדרות הראויים לשימור ישולבו ככל הניתן בתכנון המוצע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42