

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0826008

הרצל פינת ויצמן רמלה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רמלה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

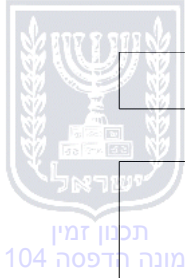
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2023

לאשר את התוכנית

29/01/2024

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

התכנית משמרת 3 חזיתות אבן של מבנה קיים, והורסת שלד בניין המצוי בשטחה. מעל קומת הקרקע לשימור התכנית מציעה שמונה קומות נוספות וקומת גג טכנית בשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ותיירות. כמו כן מתווספות זכויות בניה לשימושים אלו למרתפי חניה בתת הקרקע. התכנית מסדירה שטח ביעוד שצ"פ המשמש כיום לדרך בפינת הרחובות סמולנסקין ופנקס, ממנו תהיה גישה למבנה המרכזי. התכנית כוללת חזית מסחרית כלפי רחובות וייצמן והרצל וייצמן, והוראות הבינוי של האגף החדש הותאמו לחזית השימור ולשימוש בעל אופי ציבורי במפלס הקרקע. התכנית היא תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, הכוללת בנייה מעל הקרקע של 680 מ"ר עיקרי למסחר, 3,485 מ"ר עיקרי לתעסוקה ו-3,485 מ"ר עיקרי למלונאות (165 חדרים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 415-0826008

1.2 שטח התכנית 2.377 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 רמלה  
 קואורדינאטה X 187700  
 קואורדינאטה Y 648875

**1.5.2 תיאור מקום**

שדרות הרצל 74.  
 צומת הרחובות ויצמן ושדרות הרצל.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	74	שד הרצל	רמלה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4348	מוסדר	חלק		23, 292
4373	מוסדר	חלק		26, 47-48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. הוראות תכנית תמא/12. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
13/09/1973			1943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000
05/07/1981			2725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000 / 3
09/08/2016		8965	7318	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 1000/ 43	החלפה	לה/ 1000 / 43
22/06/2009		4490	5968	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 160/ 28.	החלפה	לה/ מק/ 160 / 28
03/08/1972			1843	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 160.	החלפה	לה/ 160
08/12/1974			2071	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 160/ א.	החלפה	לה/ 160 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	16: 17 28/06/2023	דליה לפידות	20/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלה - איזון וחלוקה ללא הסכמת בעלים.	11: 14 03/07/2023	ז'אנט אמיר	03/07/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שומה - איזון וחלוקה ללא הסכמת בעלים.	11: 14 03/07/2023	ז'אנט אמיר	03/07/2023	35		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים - סקר	00: 09 03/07/2023	איתי חובשי	02/07/2023	10		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	00: 09 03/07/2023	איתי חובשי	02/07/2023	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד	21: 29 04/06/2023	תומר גולדשטיין	01/08/2018	70		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי.	00: 08 03/07/2023	דליה לפידות	02/07/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה	20: 48 13/06/2023	עופר רוכוולד	12/06/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר.	00: 10 03/07/2023	סייד אדהם	22/05/2023	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
	פרטי	(1)		אירו בלדינג יזמות מודרנית בע"מ	רמלה	שד הרצל	43	08-9245885	08-9152228	yakovhassovna@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הרצל 43, רמלה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אירו בלדינג יזמות מודרנית בע"מ	רמלה	שד הרצל )	43	08-9245885	08-9152228	yakovhassovna@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הרצל 43, רמלה.

**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	דליה לפידות	8498		רחובות	אופנהיימר )	5	08-9315451	08-9470611	office@dlapi dot.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	ז'אנט אמיר	496		תל אביב- יפו	גור יהודה (2)	4			janetamir7@gmail.com
מודד	מודד	סייד אדהם	1511	זייד גאומפ בע"מ	חיפה	דרך העצמאות (3)	9	03-9071446		zaid-eng@geomap.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עופר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר (4)	10		077-4704282	offer@rochwald.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	איתי חובשי			מזכרת בתיא	(5)		052-2719331		itayacat@gmail.com
אדריכל	יועץ	תומר גולדשטיין		שדה ועיר- אדריכלות ונוף	מסילת ציון	(6)		02-9900188	02-9900193	office@si-landscape.co.il

(1) כתובת: רחוב אופנהיימר 5, רחובות.

(2) כתובת: רחוב יהודה גור 4, תל אביב.

(3) כתובת: דרך העצמאות 9, חיפה.

(4) כתובת: רחוב הכפר 10, קרית אונו.

(5) כתובת: משה הרשקוביץ' 4.

(6) כתובת: הר יעלה 2116.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



**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
השטח המחושב	השטח המחושב מציין את שטחי הפוליגונים הכלולים בתכנית (חלקות) תאי שטח/ גבול).
השטח המתואם	השטח המתואם של חלקי החלקות שנכנסו לתחום התכנית, כפי שקבע המודד.
השטח הרשום	השטח הרשום בספרי המקרקעין של החלקות שנכנסו בשלמותן לתחום התכנית.
קו בנין (בורדו)	קו בנין מפלס הקרקע - תוחם את מפלס הקרקע הכולל את החזיתות לשימור ובינוי מוצע.
קו בנין עילי (אדום)	קו בנין מפלס 1-4 - תוחם את מפלס 1-4 הכולל בינוי מוצע מעל למפלס החזית לשימור.
קו בנין עילי (טורקיז)	קו בנין מפלס 5-9 - תוחם את מפלס 5-9 הכולל בינוי מוצע מעל למפלס קרקע (הכולל חזית לשימור) ומפלס 1-4.

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

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

הקמת מבנה למשרדים ומלונאות עם מסחר בקומת הקרקע תוך שימור אגפי החזית ההיסטורית הקיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שימור אגפי החזית שנותרו ממבנה היסטורי שהיה במגרש.
2. שינוי ייעוד קרקע ממגורים לייעוד מסחר תעסוקה ותיירות.
3. הגדלת זכויות הבניה.
4. הוספת מרתף חניה.
5. הריסת מבנים וגדרות.
6. שינוי קווי בניה.
7. התווית זיקת הנאה להולכי רגל מרחוב הרצל לסמולנסקין ופנקס.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
9. שינוי שטח שצ"פ לדרך מרחוב סמולנסקין ופנקס.

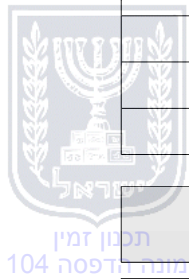
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	303
דרך מוצעת	402, 401
מסחר תעסוקה ותיירות	201

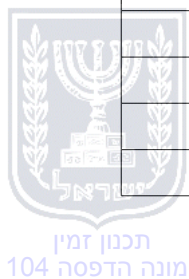
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ותיירות	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותיירות	201
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותיירות	201
להריסה	דרך מוצעת	401
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	201
מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	201
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	201



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	100	4.20
מגורים ג	1,663	69.87
שטח ציבורי פתוח	617	25.92
סה"כ	2,380	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80.04	3.37
דרך מוצעת	616.4	25.93
מסחר תעסוקה ותיירות	1,680.96	70.71
סה"כ	2,377.4	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר במפלס הקרקע.                      ב. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לרבות קומת הקרקע: אכסון מלונאי לסוגיו, ובכלל זה בתי מלון, מלוניות, אכסניות וחדרי אירוח, וכן שימושים נלווים למתקני התיירות.                      ג. מתקנים פוטוולטאים בקומת הגג.                      ד. משרדים, תעסוקה ומרפאות.                      ה. יאסר שימוש עבור אולם אירועים, שימוש זה יהווה סטייה ניכרת.                      ו. במבנה המסחרי הנפרד מדרום למבנה יותר יותר רק שימוש לטובת בית אוכל.                      ז. יאסר שימוש חורג למגורים מכל סוג שהוא, ושימוש זה יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית.                      ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.                      ג. תותר הקמת מרתף תת קרקעי לחניה בקו בניין '0'.                      ד. המרחק המינימלי הנדרש בין החניה התת קרקעית לאגפי המבנה המיועד לשימור ייקבע בשלב ההיתר. ההיתר יכלול הנחיות להבטחת ההגנה בזמן העבודות על המבנה לשימור, לרבות הנחיות לאופן ביצוע החפירה.                      ה. גישה למרתף החניה תהיה מכיוון רחוב סמולנסקין ופנקס בלבד.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. תישמר ההפרדה הפונקציונאלית בין המלונאות לשימושים אחרים.                      ב. מיקום שטחי המלונאות ושטחי תעסוקה בבניין יקבע בהיתר הבניה.                      ג. הבניה החדשה תדגיש ותבליט את המבנה לשימור ותהווה רקע מבליט למבנים הקיימים.                      ד. תתאפשר בניית מבנן מסחרי לצד המבנה הראשי, כפי שמסומן בנספח הבינוי.                      ה. נספח הבינוי אינו מחייב למיקום המלונאות, מיקום המלונאות במבנה העתידי יקבע בהיתר בניה.                      ו. החלק הפתוח (לא בנוי) שמדרום למבנה, לכיוון רחוב וייצמן יגונן ויינטעו בו עצים בוגרים. האדמה הגננית שמעל המרתף, בחלק הפתוח שמדרום למבנה, תהיה בעומק ובנפח מספק לנטיעות וגידול עצים בוגרים.                      ז. תתאפשר הפרדה בין השטח הפרטי לציבורי. במידה ותהיה הפרדה, היא תעשה באמצעות גינן ואלמנטים נופיים ולא באמצעות גדר בנויה.                      ח. תתאפשר הקמת מרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>א. זיקת הנאה תאפשר גישה למעבר הולכי רגל מרחוב הרצל אל רחוב סמולנסקין ופנקס, מקבץ מבני הציבור הסמוך ושטחי השצ"פ הקיימים.                      ב. מפלס זיקת הנאה יהיה המשכי לשטחי הציבור הסובבים אותו.                      ג. לא תתאפשר בנייה בזיקת הנאה.                      ד. ניתן יהיה להפנות חזיתות אל זיקת המעבר הן ממפלס הקרקע של המבנה הראשי והן ממבנן המסחר.</p>



<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ותיירות</b></p>	<p align="center"><b>4.1</b></p>
<p align="right"><b>מסחר</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>א. יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד.          ב. החזית המסחרית תשולב עם האגפים הקיימים לשימור.          ג. לא יבוצע שילוט על גבי החזית המסחרית.          ד. גובה מפלס הקרקע המסחרית החדשה תשתווה לגובה המבנה הקיים לשימור.          ה. בנוסף תתאפשר בניית מבנן עצמאי, כפי שמסומן בנספח הבינוי לטובת בית אוכל. קווי הבניין המתייחסים למבנן זה יהיו על פי הרשום בטבלה 5. חזית מסחרית מסומנת לכל אורך חזיתות המבנן הנ"ל.          ו. שטחי המסחר יוכלו לשמש גם את בית המלון.          ז. תיאסר סגירה עונתית במבנן המסחרי.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="right"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תיאסר פריקה וטעינה לאורך רחוב הרצל.          ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך ולא תותר החדרת עוגנים קבועים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך. עוגני הקרקע בתחום קווי הבנין לכיוון רחוב הרצל יהיו עוגנים זמניים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="right"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הגישה לחניון ובכלל זה גישת רכבי השירות, החירום ופינוי האשפה, תהיה מרחוב סלומנסקין ופנקס.          ב. הורדת והעלאת נוסעים ועצירת אוטובוסים תהיה מרחוב סמולנסקין ופנקס.</p>	<p align="center">א</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								עיקרי
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות							
0	0	12.9	1.9		(2)	1320		690	(1) 630	1680.95	קרקע מסחר-לובי מלון	201	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
21	0	7	(6) 0		(5)	50			(4) 50		מבנן מסחרי עצמאי - לצד מ. ראשי	201	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות		
(10)	0	(9) 12.9	1.9		(8) 9	4660		1175	(7) 3485		בניין מרכזי	201	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות		
(10)	0	(9) 12.9	1.9		9	(12) 165	4660	1175	(11) 3485		בניין מרכזי	201	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		
				4		6410	6410				מפלס תת"ק	201	חניון	מסחר תעסוקה ותיירות		
						(11) 165	17100	6410	3040	7650	1680.95	סך הכל	201	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מבואת מלון בשטח 100 מ"ר.

(2) מפלס קרקע מסחרית.

(3) קו בניין אפס יותר לחזית השימור בלבד. קווי בנין לבניה חדשה בקומת הקרקע יהיה 3 מ'.

(4) תיאסר סגירה עונתית במבנן המסחר.

(5) מבנה חד קומתי מפלס קרקע בלבד.

(6) קו בניין בין מבנן מסחר למבנה ראשי.

(7) תאסר המרת שטח מתעסוקה למלונאות, אך תותר המרת שטחים ממלונאות לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 10%..

(8) לא כולל מפלס גג טכני. סה"כ הבניין: ק+8+ג טכני.

(9) בניה חדשה לפי חזית לשימור קיימת. בין קו בנין זה לגבול מגרש תתאפשר בניית מבנן מסחרי.

(10) מפלסים 2-4 - 2 מ'. מפלסים 5-9 - 3 מ'.

(11) לכל היותר 165 חדרי מלון.

(12) חדרי מלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תוואי מסילה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי תת"ל 72 ב' אלא בתאום עם הגורם המוסמך לתת"ל.                  ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הגורם המוסמך לתת"ל, בשלב תכניות ההיתר.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החנייה תהיה כולה תת קרקעית, ניתן יהיה להחריג חניה תפעולית בלבד.</p>	
<p><b>6.3 שימור</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>בתכנית אגפי מבנים המיועדים לשימור, כמסומן בתשריט מצב מוצע:</p> <p>1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר:</p> <p>א. תיק התיעוד המהווה נספח רקע לתכנית זו, יושלם, ככל שיידרש לתיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת. תיק התיעוד יאושר על ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>ב. השלמת סקר הנדסי וקבלת הנחיות של מהנדס שימור לייצוב של אגפי המבנה לשמור ולהגנה עליהם בעת העבודות.</p> <p>3. היתר הבניה יהיה היתר משותף לבניה החדשה ולאגפי המבנה לשימור.</p> <p>4. הבקשה להיתר בניה תכלול:</p> <p>א. עבודות השימור הנדרשות - תכניות עבודה לשימור אגפי המבנה לשימור. התכניות יכללו פריסות של החזיתות ופרטי אבן, נגרות ומסגרות.</p> <p>ב. היחס בין אגפי המבנה לשימור לבניה החדשה לרבות עיצוב וחומרי גמר של הבניה החדשה, אופן חיבור הבניה החדשה למבנים לשימור, חזיתות וחתכים עקרוניים.</p> <p>ג. תוכניות בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר, הכולל פיתוח השטח, כניסות, הסדרי תנועה וחניה, מפלסים ופיתוח וכן שלביות הבנייה במידת הצורך.</p> <p>ד. בהיתר תקבע שלביות השלמת עבודות השימור כתנאי להתקדמות הבניה החדשה. התכנון ילווה על ידי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>היתר הבניה יובא לקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית כתנאי לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי לביצוע:</p> <p>א. השלמת עבודות הייצוב של המבנה בהתאם להנחיות מהנדס השימור.</p> <p>ב. השלמת העבודות להגנה על המבנה בהתאם להנחיות מהנדס השימור.</p> <p>6. בניית הקומות מעל מפלס הקרקע תהיה בנסיגה, בהתאם לקווי הבניין בתשריט מצב מוצע, היתר הבניה יהיה היתר משותף לבניה החדשה ולאגפי המבנה לשימור.</p>	
<p><b>6.4 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.</p>	






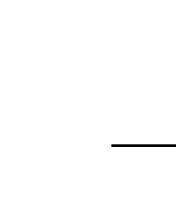
תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104

	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>2. איחוד וחלוקה יעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ההגשה תעשה על פי המפורט בסעיף 125 לחוק. 3. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 4. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בהיתר הבנייה יוצגו אמצעים לניהול מי הנגר או שטחים חדירים למים בלפחות 15% משטח התכנית, בהתאם ליעד נפח נגר מינימלי, הנוצר בתחום התכנית לפי עובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1: 50 שנה, וביחס לתכנית הבינוי המוצע, מיקום התכנית ומקדם הנגר בקרקע.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. 2. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. 3. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים ובוגרים. ב. יש לתעדף עצים נותני צל, חסכניים במים ומאוקלמים. ג. יש להימנע, ככל האפשר, מעצים רגישים לפגיעות ועצים פולשים. ד. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לנטיעת וגידול עץ בוגר. ה. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שיכלול נפח אדמה אפקטיבי לנטיעות ולגידול עצים בוגרים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. היתר הבנייה יכלול את שימור חזיתות מבני השימור, כמפורט בסעיף 6.3. 2. היתר הבנייה יציג מבנים להריסה, על פי המופיע בתשריט. 3. היתר הבנייה יכלול תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכון חניה, מיקום מתקני אשפה, שילוב תשתיות בחזיתות הבניין ואופן הסתרתם, עיצוב החזית החמישית, גינון ונטיעות. 4. תנאי להיתר בניה, למבנים הקיימים והחדשים הגובלים ברחוב ויצמן יהיה תיאום עם הגורם המוסמך לתת"ל/72ב. 5. תנאי להחזרת עוגני קרקע זמניים לכיוון רח' הרצל יהיה אישור הגורם המוסמך לדרך. 6. מיקום שטחי המלונאות ושטחי תעסוקה בבניין יקבע בהיתר הבניה. 7. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 201 בתשריט המצב המוצע נועדה לאפשר מעבר ושהייה חופשית להולכי רגל. הזיקה תירשם כהערה בספרי המקרקעין בשלב ההיתר.</p>	<p><b>6.8</b></p>



**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104



תכנון זמין  
מונה הדפסה 104