

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/1141/ב'

<p>משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה</p> <p>07-04-2014</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס'</p>	<p>שם תוכנית: תכנית שימור מתחם הבורג' בנימינה</p> <p>מחוז: חיפה מרחב תכנון מקומי: השומרון סוג תוכנית: תכנית מפורטת</p>
--	---

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית מס' ש/1141/ב'</p> <p>הומלצה לאישור</p> <p>בישיבה מס' 25-02-14</p> <p>תאריך: 25-02-14</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון</p> <p>תוכנית מס' ש/1141/ב'</p> <p>הומלצה להפקדה</p> <p>בישיבה מס' 25-02-14</p> <p>תאריך: 25-02-14</p>
---	---

<p>משרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>הועדה המחוזית ההליטה ביום: 28.6.11</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p>יוסי משלכ 5.6.14</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית תאריך</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/1141/ב'</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6224</p> <p>מיום 10-04-11 עמוד 3587</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>תאריך _____</p>
--

of pump
1000000

of pump
1000000

1000000

1000000

1000000
1000000

דברי הסבר לתוכנית

חאן אל-בורג'י ממוקם בסמוך לבנימינה בתחום שיפוט מועצה מקומית בנימינה גבעת עדה. זהו חאן אשר מוקם על פרשת דרכים של המעבר מצפון לכיוון ירושלים ומן היס מזרחה. המבנים שנותרו עומדים על תילס, הינם ככל הנראה, חלק מחאן רבוע בעל חצר פנימית כדוגמת מודל מוכר של חאנים אחרים ברחבי הארץ. מדובר בתכנית שימור החלה על מתחם זה. מטרתה להגדיר את המבנים הראויים לשימור במתחם ואופן שימורם, וכן להתיר בינוי חדש, להגדיר את היקפו, מיקומו ומאפייניו האדריכליים תוך יעוד השטח לאטרקציה תיירותית במסגרת מתחם לתיירות חקלאית בבנימינה, המתירה תכליות ושימושים תומכי נופש במבנים אלו, לכלל הציבור. כן יותר גן ארועים זמני בתנאים המפורטים בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית שימור מתחם הבורג'

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ש'1141/ב'

מספר התוכנית

16.189 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 10

תאריך עדכון המהדורה 18.12.13

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה. סוג איחוד וחלוקה

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X דרום צפון 194650
קואורדינטה Y מערב מזרח 712750

1.5.2 תיאור מקום דרום בנימינה, צמוד ומדרום לדרך הבורגי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בנימינה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בנימינה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10161	מוסדר	חלק מהגוש	23,22	24-26
10163	מוסדר	חלק מהגוש	16	2,19-20,38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש"23/א'	• שינוי	תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת שקדמה לה החלה בשטח	2092	20.2.75
ג/39	• שינוי	תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת שקדמה לה החלה בשטח	1210	6.7.42
ש/ד/1311	• שינוי	שינוי הסדרי תנועה וקווי בנין.	5822	23.6.08

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מתי הוד	18.12.13			1:500	מחייב	תשריט
		מתי הוד	18.12.13				מחייב	תקנון
		מתי הוד	18.12.13			1:500	מנחה	נספח בינוי
		עדי כיטוב	18.12.13				מחייב	נספח שימור
		עדי כיטוב	18.12.13				רקע	סקר תיעוד מקדים
		יצחק חיל	18.12.13			1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		קובי וטנברג	18.12.13				מנחה	נספח תנועה
		יצחק חיל	18.12.13				מנחה	נספח נופי-סביבתי
		חיים קליין					מנחה	נספח מים ביוב וניקוז

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					רח' החורש בנימינה			רשות החורש בנימינה	לא רלבנטי		יעקב גולדשטיין	

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0505539193	רח' החורש בנימינה			רשות החורש בנימינה	לא רלבנטי		יעקב גולדשטיין	לא רלבנטי
	046288252		046186400	רח' קרן היסוד ת.ד. 8 בנימינה 30500			מ"מ בנימינה גבעת עדה				
	026707364		035105007	ירושלים ת.ד. 7283 מיקוד 91702			חב' הימנותא בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			0505539193	רח' החורש בנימינה 30500			רשות החורש בנימינה		יעקב גולדשטיין	לא רלבנטי	• בעלים
	046288252		046186400	רח' קרן היסוד ת.ד. 8 בנימינה 30500			מ"מ בנימינה גבעת עדה			לא רלבנטי	• בעלים
	026707364		035105007	ירושלים ת.ד. 7283 מיקוד 91702			חב' הימנותא בע"מ			לא רלבנטי	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מתכנן
office@mayhod.com	04 8699731	052 2690505	048699730	יוסף 49 חיפה 3314615	513103796	מתי הוד אדריכלות והנדסה בע"מ	26739	30538045	מתי הוד	msc	אדריכל מתכנן
	04 6322072		04 6325454	רוטשילד 27 א' 38268			6616		מונדי חזרה	bsc	מונדי
adi@adikitov.com	03 6413198	052 6258844	036413198	פראנקל 14 ת"א		לא רלבנטי			עדי כליטוב	bsc	אדריכל שימור
kav_eng@netvision.net.il	09 7416134	054 5572472	097450096	בר אילן 48 רעננה		לא רלבנטי	24920	50920479	קובי וטוברג	eng	יועץ תנועה
kav-banof.co.il	04 6276726	050 8271420	046276727	אלון התבור 21 פארק התעשיות קיסריה		לא רלבנטי	78406		יצחק חיל	bsc	אדריכל נוף
jaim01@yahoo.com	097663118	050 7738889	097663118	ת.ד. 919 כפר סבא		לא רלבנטי			חיים קליין	eng	מהנדס

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יעוד שטח לאטרקציה תיירותית באתר הבורג' ההיסטורי תוך הגדרת המתחם לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הנחיות לשימור, שיחזור ושיקום של המבנים ההיסטוריים שבתחום התכנית, וכן הגדרת מאפייני הבינוי החדש (מיקומו, היקפו ומאפייניו האדריכליים).
2. קביעת תכליות ושימושים תומכי נופש לכלל הציבור ותומכי מטרת השימור וקביעת שימוש לגן ארועים זמני.
3. הסדרת הנגישות והחניה עבור המתחם כולו.
4. קביעת זכויות והוראות בניה, הוראות פיתוח, תנאים להיתר ותשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		16.189
-------------------------	--	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
		1031	1031	-	מ"ר	
						תירות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101,102	אטרקציה תיירותית
	201	דרך מאושרת
	401	חניון
	301,302	דרך סיפול נופי
	501,502	שטח פרטי מתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
17.10	2,769	76.60	12,405	קרקע חקלאית
20.35	3,293	20.35	3,293	דרך מאושרת
3.45	558	3.05	491	דרך /או טיפול נופי
39.35	6,372			חניון
19.75	3,197			שטח פרטי פתוח
100.0	16,189	100.0	16,189	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: אזור לאטרקציה תיירותית	4.1
שימושים	4.1.1
א. שימושי תיירות: בית קפה, מסעדה, מרכז מידע, מיצג קבע היסטורי, גלריות.	א.
ב. גן אירועים זמני בתא שטח 101 ו-501, בתנאים המפורטים בהוראות התכנית	ב.
ג. כל שינוי מהשימושים הנ"ל יהווה סטייה ניכרת מתכנית	ג.
הוראות	4.1.2

- א. שטח ייעוד זה כלול במתחם לשימור יחד עם ייעוד השפ"פ, כמסומן בתשריט.
- ב. המבנים המסומנים בצהוב בתשריט הם מבנים להריסה.
- ג. השימוש הזמני לגן אירועים בתא שטח 101 ו-501, לא יפגע במכלול האתר שישמור על צביון תיירותי פתוח לקהל הרחב. השטח לא יוכל לשמש כגן אירועים בלבד, אלא יהיה שימוש נוסף לשימושי התיירות המותרים בתכנית. לפיכך לפחות באחד משני המבנים בתא שטח 101, יהיו במקביל ובנוסף לשימושי גן האירועים אחד או יותר מהשימושים המותרים בתכנית.
- היתר הבניה הזמני לגן האירועים יכלול ויבטיח את השימוש התיירותי הנ"ל.
- ד. שימוש לגן אירועים יהיה זמני בתא שטח 101 ו-501, לשלוש שנים או עד לאישור תכנית מפורטת שתוכן לאזור המגורים בשטח לפיתוח חדש בתמ"מ 6 שמצפון למתחם, המוקדם מביניהם. יותר חידוש השימוש לתקופות קצובות כאמור, ע"פ שיקול דעתה של **הוועדה המחוזית** ובהחלטה מנומקת אשר תיחס לכלל ההיבטים של התכנית (ובכל מקרה לא יותר מאשר עד לאישור תכנית כאמור לעיל). בעת הדיון בוועדה המחוזית בחידוש השימוש הזמני כמפורט לעיל, תדון הוועדה גם בתפקוד מערך ההסעות, ותהיה מוסמכת לבטל הסדר זה ככל שתשוכנע שאינו פועל כנדרש או שקיימות בעיות תנועה או בטיחות בדרך. ככל שיבוטל הסדר ההסעות, תעמוד קיבולת גן האירועים הזמני על 400 אורחים ללא אפשרות להגדלה נוספת.
- ה. גן האירועים הזמני בתא שטח 101 ו-501, יוגבל ל-400 אורחים בשל גודל החניה המוצעת.
- ו. ניתן להפעיל את גן האירועים הזמני בתא שטח 101 ו-501, גם בקיבולת הגדולה מ-400 אורחים ושאינה עולה על 600 אורחים בתנאים הבאים:
1. פתרון החניה לגן האירועים הזמני בתא שטח 101 ו-501, לקיבולת קהל נוסף מעל 400 אורחים ועד לקהל של 600 אורחים יהיה באזור התעשייה הסמוך ויופעל מערך הסעות ממנו לגן האירועים הזמני, תוך הבטחת מערך הכוונה ושילוט והבטחת הבטיחות בכביש.
 2. ככל שמערך ההסעות לא יופעל, קיבולת גן האירועים הזמני הנ"ל לא תעלה על 400 אורחים.
 3. כתנאי להיתר בניה יוגש לוועדה המקומית הסדר הפעלה/תכנית פעולה להפעלת מערך ההסעות מאזור התעשייה הסמוך, הסדרי הבטיחות והשילוט בדרך והפעלת מערך פיקוח והכוונה באירועים העולים על 400 אורחים ועד 600 אורחים.
 4. מתן היתר הבניה לגן האירועים הזמני בתא שטח 101 ו-501, יותנה במתן בטחונות מתאימים לוועדה המקומית ולשביעות רצונה לעניין הפעלת הסדרי ההסעות והבטיחות בדרך כאמור לעיל.
- ז. בהיתר הבניה וברשיון העסק לגן האירועים הזמני בתא שטח 101 ו-501, יעוגן שקיבולת גן האירועים היא 400 אורחים, וניתן להגדיל את הקיבולת עד ל-600 אורחים בתנאי שיופעל מערך ההסעות כמפורט בסי' 4.1.2 ו' לעיל. הפרת התנאי האמור תהווה הפרה של ההיתר ורשיון העסק.
- ח. **הנחיות לבניה חדשה**
1. המבנים החדשים יהיו עם גגות שטוחים כדוגמת הקיימים, אך עם חזיתות בחמרי גמר שונים אשר ידגישו את העובדה כי אלו מבנים חדשים.
 2. הבינוי החדש לא יוצמד למבנה ההיסטורי ויהיה אלמנט אדריכלי מקשר ביניהם.
 3. כל מבנה עתידי אשר יתווסף למתחם בתא שטח 101 לא יסתיר את המבנים ההיסטוריים או יאפיל עליהם בצורתו, בגודלו או בחומריותו. כל מבנה עתידי בתא שטח 102 יהיה בחזית הצפונית כמפורט בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
 4. העבודות יתבצעו תחת פיקוח של אדריכל שימור.
 5. מצללות (כהגדרתן בתקנות התכנון הבניה (היתר לעבודה מצומצמת התשס"ג-2003) לא יוצמדו למבנים, ולא תותר הקמתן בגוש אחד, אלא בפיזור. חומרי הבניה יהיו מבניה קלה בלבד.

- ה.6. בניה חדשה במתחם הדרומי (תא שטח 101, 501) :
- ה.6.א. הבנייה החדשה תתוכנן בדופן הדרום המערבית של חצר החאן המקורי. מבנה זה לא יוצמד למבנה ההיסטורי אלא יורחק ממנו וניתן לתכנן אלמנט אדריכלי קל אשר יקשר ביניהם. היה ויימצאו שרידים מקוריים של המבנה ההיסטורי בתוואי הבנייה החדשה, ישוחררו מספר נדבכי אבן בהתאם ובהמשך לשרידים המקוריים, והמבנה המודרני ימשיך ויתרומם מתוך נדבכי האבן המשוחזרת.
- ה.6.ב. פרטי חלונות ודלתות חדשים אשר יתווספו למבנים ההיסטוריים הקיימים יתוכננו בצורה אשר תבחין בין פתחים מקוריים לפתחים חדשים. הפרדה זו תקבל ביטוי בחומריות שונה ובצורה שונה של פתח על מנת להדגיש את ההבדל בין פתח חדש למשוחזר.
- ה.6.ג. כל המערכות החדשות אשר יוכנסו למבנים ההיסטוריים, כגון צנרת מים, חשמל, מיזוג אוויר וכו', ישתלבו במבנים מבלי לפגוע בהם באופן מהותי מבחינה פיזית או אסתטית, בהתאם להנחיות אדריכל שימור.
- ה.6.ד. הבנייה החדשה תתוכנן בגמר עם חומרים מודרניים כגון ברזל, עץ בטון, טיח וזכוכית, בצורה אשר תאזכר את הפרופורציות המבניות ההיסטוריות ואת צורת הבנייה מבלי לחקות את המקור או להעיב עליו. תכנון המבנים החדשים ידגיש את עצם היותם חדשים, ולא ניתן יהיה לטעות לגבי תקופת בנייתם. גג המבנה החדש יהיה שטוח.
- ה.7. בניה חדשה במתחם הצפוני (תא שטח 102, 502) :
- ה.7.א. הבנייה החדשה תתוכנן בדופן שמצפון למבנה לשימור של חצר החאן המקורי. מבנה זה לא יוצמד למבנה ההיסטורי אלא יורחק ממנו וניתן לתכנן אלמנט אדריכלי קל אשר יקשר ביניהם.
- ה.7.ב. יתבצע שחזור חלקי של קטעי קירות לצורך המחשת השרידים ולצורך ייצוב הנדסי על פי תכניות שימור ושחזור מפורטות – שחזור פתחים שנאטמו, השלמת אבנים חסרות, כיחול ומילוי מישקים, וכו'.
- ה.7.ג. פתחים כגון דלתות וחלונות יתוכננו תוך התאמה לפרטים מתוכננים במבנה החאן לשימור, על מנת שהמתחם כולו יקבל חזות אחידה. פרטי חלונות ודלתות חדשים אשר יתווספו למבנים ההיסטוריים הקיימים יתוכננו בצורה אשר תבחין בין פתחים מקוריים לפתחים חדשים. הפרדה זו תקבל ביטוי בחומריות שונה ובצורה שונה של פתח על מנת להדגיש את ההבדל בין פתח חדש למשוחזר.
- ה.7.ד. הבנייה החדשה תתוכנן בגמר עם חומרים מודרניים קלים כגון ברזל, עץ, טיח וזכוכית, בצורה אשר תאזכר את הפרופורציות המבניות ההיסטוריות ואת צורת הבנייה מבלי לחקות את המקור או להעיב עליו. תכנון המבנים החדשים ידגיש את עצם היותם חדשים, ולא ניתן יהיה לטעות לגבי תקופת בנייתם, גג המבנה החדש יהיה שטוח. עמדת האשפה תהיה בחזית המערבית.

ט. הנחיות שימור כלליות :

- 1.ט. לא תותר הריסת מבנה לשימור וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
- 2.ט. בבנינים המיועדים לשימור שהם מבנים היסטוריים תיאסר כל בניה המיועדת לבצע שינויים חיצוניים למעט שיחזור שיקום ותיקון חלקי חזית פתחי חלונות דלתות ומעברים ותיקון ציפוי קירות.
- 3.ט. יש ליצור הפרדה חמרית ועיצובית מובחנת בין שיחזור ושימור של אלמנטים היסטוריים קיימים לבין הוספה של אלמנטים חדשים. זאת במטרה לאפשר למבקר במקום להבחין מיד בין אלמנטים מקוריים ומשוחזרים לבין אלמנטים חדשים שהתווספו לאתר כחלק מפיתוחו והשמשתו.
- 4.ט. יש לדאוג לתחזוקה שוטפת של המבנים לשימור, על מנת למנוע התדרדרות חוזרת ונשנית במצבם הפיזי.
- 5.ט. יש לדאוג לאזור חייץ סביב המבנים לשימור. בכל עבודת שחזור או שימור של קירות ותקרות במבנים היסטוריים קיימים באתר יעשה שימוש באבן כורכר מקורית הקיימת באתר, או תואמת לה.

ג. הנחיות שימור למבנים במתחם הדרומי (תא שטח 101, 501) :

1. המבנה הראשי יעבור שימור מלא על ידי בעלי מקצוע מתאימים ומיומנים בתחום השימור. העבודות יתבצעו תחת פיקוח של אדריכל שימור.
2. בכל עבודת שחזור או שימור של קירות ותקרות במבנים היסטוריים קיימים באתר יעשה שימוש באבן כורכר מקורית הקיימת באתר, או תואמת לה.
3. חומרי המליטה בהם יעשה שימוש במבנים ההיסטוריים יהיו על בסיס סיד בלבד - ללא צמנט.
4. את הצד החיצוני והפנימי של קירות האבן ניתן לטייח בטיח על בסיס סיד או להשאירם חשופים. במקרה של השארת הקירות חשופים יש לוודא איטום מושלם של נדבכי האבן למניעת נזקי אקלים.
5. יש להסיר צמחייה מקירות המבנה ולטפל באבן בחומרים המונעים התפתחות צמחייה ופטרות ביולוגית.
6. כל המערכות החדשות אשר יוכנסו למבנים ההיסטוריים, כגון צנרת מים, חשמל, מיזוג אוויר וכו', ישתלבו במבנים מבלי לפגוע בהם מבחינה פיזית או אסתטית.
7. באתר תתקיים תצוגת קבע אשר תציג את תולדותיו על כל גלגוליו ושכבותיה השונות של ההיסטוריה של האתר.

יא. הנחיות שימור למבנים במתחם הצפוני (תא שטח 102, 502) :

1. המבנה הצפוני יעבור תהליך של שימור קפדני על פי תכנית שימור ושיחזור מפורטת מלווה על ידי בעלי מקצוע מתאימים ומיומנים בתחום השימור.
2. יוסרו תוספות הבטון המאוחרות
3. תוסר צמחייה שגדלה בין אבני המבנה ועל הגג
4. האבנים הקיימות יעברו תהליך של ניקוי ומניעת פטרות ביולוגית
5. המבנה הקיים ייוצב הנדסית על פי הנחיות מהנדס שימור
6. יתבצע שחזור חלקי של קטעי קירות לצורך המחשת השרידים והייצוב הנדסי. השחזור יהיה על פי תוכניות שימור ושיחזור מפורטות – שחזור פתחים שנאטמו, השלמת אבנים חסרות, כיחול ומילוי משקים וכו'.

יב. הנחיות לפיתוח שטח, עיצוב וצמחייה במתחם לשימור המסומן בתשריט

1. בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט :

פיתוח השטח בחצר הפנימית כמו גם בכביש הג ישה ובסביבותיו, יתוכנן כך שיינתן ביטוי פיזי ויזואלי לתוואי ההיסטורי של מבני החאן אשר נהרסו. כך לדוגמה ניתן ליישם ריצוף מסוג אחד לאורך תוואי המבנים שנהרסו, וריצוף/גינון/מצע כלשהו מסוג אחר בתוואי השטחים הפתוחים ששרתו את החאן ההיסטורי – החצר הפנימית והמעברים בין המבנים. בתכנון פיתוח השטח יש להביא בחשבון הדגשת התוואי ההיסטורי על פני השטח, כך שכל מבקר באתר יוכל לחוש מתוך פני השטח את קנה המידה, הפרופורציות והצורה הארכיטקטונית המקורית של החאן.
2. בעבודות פיתוח השטח יש לשלב חומרים שונים לישן ולחדש. בריצוף שבילים, מדרכות ורחבות, אבני שפה וגן, יעשה שימוש באבני כורכר בעיבוד עדין של פני האבן, כדי ליצור הבחנה ויזואלית בין החדש לישן.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	כמוגדר בתכנית ש/ד/1311.

4.3	שטח פרטי פתוח
-----	---------------

4.3.1	שימושים
-------	---------

1. א. ישמש לגינון, רחבות הסבה ופעילות, מתקני משחק ומצללות (כהגדרתן בתקנות התכנון הבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשס"ג-2003). המצללות לא יוצמדו למבנים, ולא תותר הקמתן בגוש אחד, אלא בפיזור, והן יהיו מבניה קלה בלבד.

4.3.2	הוראות
	א. שטח יעוד זה כלול במתחם המיועד לשימור, יחד עם יעוד אטרקציה תיירותית, וכמסומן בתשריט.
	ב. לא תותר בניה, למעט מצללות כמשמעותן בתקנות התכנון והבניה.
	ג. הוראות פיתוח השטח, הפיתוח הנופי, הגינון והוראות לשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" - יהיו בהתאם להוראות שנקבעו ביעוד אטרקציה תיירותית.

4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים

כמוגדר בתכנית ש/ד/1311

4.5	חניון
4.5.1	שימושים

- א. ישמש את שני תאי השטח ביעוד אטרקציה תיירותית ותרשם בו זיקת הנאה עבור תא שטח 102 לצורך זה כמסומן בתשריט.
- ב. החניה תהיה מגוננת, עץ בוגר לכל 4 מקומות חניה. מיני הצומח יהיו ממינים מקומיים האופייניים לאזור.
- ג. החניון לא יהיה סלול באספלט אלא בחומרי גמר המתאים לאופי השימור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צמימות לזונם (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקניסה לקובעת						מעל לקניסה לקובעת	מתחת לקניסה לקובעת (מרתף)	שטחי בניה סה"כ				שטחי בניה עיקרי
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	6				30.9	565		60	505 (3)	1834	101	אטרקציה תיירותית
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	5				46.8	586		60	526	1252	102	אטרקציה תיירותית

1. גובה מבנים לשימור יהיה על פי הקיים.
2. גובה בניה חדשה יהיה עד לקצה מעקה גג.
3. קווי בנין למבנים לשימור יהיו על פי הקיים.
4. בתאי שטח 501 ו-101 תותר גם בנית מצללות (כהדרתן בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת התשי"ג-2003) בשטח בניה שלא יעלה על 400 מ"ר בשני תאי השטח יחד.
5. שטח הבניה המפורט בטבלה הוא לבניה חדשה.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. צרף תיק תיעוד מפורט שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור ובעל נסיון בתחום זה, בו ישולבו גם הנחיות רשות העתיקות.
היתר הבניה יערך בהתאם לתיק התיעוד ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים וועדת השימור של הישוב.
- ב. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול העמדת המבנים, שטחי גינון, פתרון ניקוז וביוב, מתקני תשתית, גדרות, חניה, ריצוף, חמרי בנין וחומרי גמר, ותערך ע"פ עקרונות נספחי השימור והנוף.
תכנית הבינוי תלווה ע"י אדריכל המתמחה בשימור ובעל נסיון בתחום זה.
- ג. צרף תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור ובעל נסיון בתחום זה שתכלול פרטים על עיצוב המבנה מבחינת חומרי בניה וחומרי גמר, פרטי חזיתות והגגות וגווניהם והם יותאמו למבנה ההיסטורי של הבורג.
- ד. צרף תכנית פיתוח למגרש שתכלול : מפלסים, קירות תומכים, גדרות, תכנית נטיעות, פרטי ריצוף חצר וחניה.
מיקום מכולות אשפה וצורתם, שבילי גישה, שטחי פריקה וטעינה מערכות ומתקני תשתית מים ביוב ניקוז טיפול וסילוק פסולת, אנרגיה ותקשורת, גינון ונטיעות, תאורה ושילוט.
- ה. התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיה תנאי למתן היתר.
- ו. יובטחו סידורי גישה לנכים.
- ז. לא יינתן היתר לבניה חדשה ו/או שימוש בטרם ביצוע מטלות השימור שנקבעו בתכנית.
- ח. יתקבל אישור רשות העתיקות.
- ט. תנאי להיתר בניה ו/או שימוש במבנים יהיה ביטול השימוש בבאר הקיימת, חיבור המתחם לתשתית הביוב העירונית (כולל הקמת מערכת הביוב ותחנת השאיבה של דרום בנימינה), והתחברות למערכת המים העירונית.
- י. תנאים להיתר בניה לגן הארועים הזמני :
1. כמפורט בסעיף 4.1.2 ג-ז; לעיל בהוראות תכנית זו.
2. תנאי להיתר יהיה הכנת דוח אקוסטי שיציג את האמצעים ומתקנים הנדרשים למניעת מטרדי רעש, ובאישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע המתקנים והאמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש כנדרש.
- יא. הוראות אלו הינן הוראות שכל סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

תותר בנייה בקרבת קוי חשמל עיליים רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך על קרקע בין תיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ'
מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים : 1.5 מ' מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת תיילי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר הסכמת חברת החשמל.

6.4. חניה

החניה תהיה בתחום המסומן ע"פ נספח התנועה ותהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקיפות במועד הוצאת ההיתר. החניה תשמש את שני המתחמים הצפוני והדרומי שנכללים בתכנית, תירשם זיקת הנאה לטובת המתחם הצפוני (תא שטח 102).
הוראות פיתוח – לפי סעיף 4.5.

6.5. תשתיות

6.5.1 מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהי בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5.2 ניקוז משמור נגר תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ניספח שימור מי נגר עילי ותכנית לניקוז השטח.

6.5.2.1 שטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :

- מגרשים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי.

- מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.5.2.2 שטחים פתוחים –

התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

6.5.2.3 תכנון דרכים וחניות –

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5.3 ביוב המתחם יהיה מחובר למערכת ביוב ציבורית קיימת עם פתרון קצה. על השפכים הנוצרים במתחם לעמוד בהוראות חוק העזר לשפכי מסעדות.

במידת הצורך יהיה על המבקש לבצע פתרונות קדם טיפול בתחום המגרש ככל שידרש לצורך עמידה בהוראות חוק העזר.

תחנת השאיבה תהיה קבורה בהתאם לנספח הביוב.

לתחנת השאיבה יהיה גיבוי (גנרטור) לזמן תקלות ומצבי חירום. בכניסה לתחנה יותקנו אמצעי הגנה על תפקוד המשאבות (סינון או גריסה).

התחנה תכלול מערכת התראה אלחוטית לכל כשל בתחנה לרבות התראה על עליית המפלס בבור הרטוב, על כשל במשאבות וכו'.

6.5.4	אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. בבקשה להיתר הבניה יש להציג מקום אצירה לאשפה שיכלול הפרדה במקור של אשפה על פי יעד סילוק.
--------------	---

6.6	פינוי פסולת עפר ובנין
(1)	לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
(2)	חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
(3)	<u>חציבה ומילוי</u> ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
(4)	הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u> נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7 עתיקות	
6.6.1	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978
6.6.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקת/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע סדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
6.6.3	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 (חוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989), ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.6.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, 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.

6.8 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, למעט החניון, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.9 עצים בוגרים

- 6.9.1 מטע האבוקדו מיועד לכריתה לצורך ביצוע מגרש החניה.
כמו כן בשטח המיועד לבניה קיימים 6 עצי דקל קוקוס המיועדים להעתקה בלבד.
- 6.9.2 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ 1:250 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך.
- 6.9.3 כל היתר בניה הכרוך בעקירת או העתקת עץ יהיה טעון אישור פקיד היערות.
- 6.9.4 במקרה בו ידרש שינוי סטטוס של "עץ לשימור" ל "עץ להעתקה" או שינוי של "עץ להעתקה" ל "עץ לכריתה" יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות בכתב.
- 6.9.5 התניות לגבי סוגי העצים:
- א. "עצים לשימור" – לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה וכן יוצא מפרט שימור ע"י אגרונום מומחה אשר יתייחס ספציפית לעצים המיועדים לשימור במסגרת התוכנית.
- ב. "עצים להעתקה" – יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה הכוללים שיטת העתקה, זמני העתקה וכו'.
העתקה תעשה בלווי אגרונום ע"פ מפרט טכני מתואם, ובכפוף לרישוי ע"פ פקודת היערות.
- ג. "עצים לכריתה" – יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לטעת עצים בסך ערך חלופי שיקבע ע"י פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיידית.

8. אישורים וחתימות

8.1. אישורים		
אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים