

422542

מבאיית 2006

תכנית מס' 11/1266

משרד הפנימון והבניה, התשכ"ה - 18-09-1965 מחוז מרכז	
6 10 2014	
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' פת/ 11 /1266	
שם תוכנית: מתחם בית הכנסת הגדול רח' חובבי ציון	

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: פתח-תקוה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הועדה המחוזית החליטה ביום: לאשר את התכנית	
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר ☐	
תאריך: 11.11.2014 יו"ר הועדה המחוזית	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה תכנית שינוי מתאר פת בישיבה מס' 2014000 מיום 4.11.14 חולקט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה, למתן תוקף מועל אצל לתכנון עיר מחנדים העיר יו"ר הועדה	
7	

07/09/2014

תכנית הוראות-מעורבות למרץ 2009

עמוד 1 מתוך 15

דברי הסבר לתוכנית

בית הכנסת הגדול "בית יעקב" ברח' חובבי ציון 37 מהווה את גולת הכותרת של המתחם ההיסטורי של העיר פתח-תקווה, המיועד לשימור ופיתוח קפדניים. עיקרה של תכנית זו לקבוע את מבנה בית הכנסת הגדול כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות ולאפשר החלפת המבנה הקיים לצידו ("בית זסלבסקי") במבנה ציבור חדש באמצעות שינוי ביעודי הקרקע. מבנה הציבור החדש יכלול בין היתר בית מדרש וכיתת כולל (מועתקים במקור), שירותים ציבוריים, מרחב מוגן, מעלית ומערכות טכניות עבורו ועבור בית הכנסת. הקמת מבנה הציבור החדש תסייע לביצוע שימור מלא של בית הכנסת באמצעות הריסת המבנה הקיים (שאינו לשימור) הצמוד לבית הכנסת הגדול והעברת השימושים למבנה הציבור החדש אשר ייבנה בסמוך למבנה בית הכנסת הגדול אך במנותק ממנו. ממבנה הציבור החדש יתאפשר מעבר נגיש לעזרת הנשים באמצעות גשרון עילי שיחובר למבנה בית הכנסת הגדול. גשרון עילי זה ישמש למילוט וכן להעברת מערכות טכניות לבית הכנסת הגדול. התכנית משתלבת בתכנון הכולל של המגרש הציבורי שבחלקה 34 ופיתוח האתר ההיסטורי לשימוש מבקרי בית הכנסת, תיירים ותושבי העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1- זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם בית הכנסת הגדול רח' חובבי ציון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיורס
ברשומות

פת/ 11/1266

מספר התוכנית

1.278 ד'

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 07.09.2014

• תוכנית מתאר מקומית (מפורטת)

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יורס
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

.א61

- היתרים או הרשאות
- תכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי פי"ת

קואורדינטה X 666,250
קואורדינטה Y 189,250

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית פי"ת

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב פתח תקווה
שכונה מרכז העיר
רחוב חובבי ציון
מספר בית 37 (חלקה אחורית)

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6395	• מוסדר	• חלק מהגוש	35	30, 31, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מהחב" תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/ 1266 / 6	שינוי	אין הערות מיוחדות	4213	12/5/1994
פת/ 1266 / 6 / א			4581	4/11/1997

14/5/1992	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות פת/ 2000 ממשיכות לחול.	כפיפות	פת/2000 (על תיקוניה)
-----------	------	---	--------	-------------------------

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15	לא רלוונטי	07.09.2014	אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ	אגף תכנון עיר	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	לא רלוונטי	1	03.06.2013	אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ	אגף תכנון עיר	
נספח בינוי ופיתוח	מחייב חלקית. מחייב לעניין תכנית בית הכנסת הגדול, ומחייב לעניין קווי בניין, גובה ומספר קומות מעל הקרקע למבנה הציבור החדש והגשרון העילי	1: 250, 1: 200	לא רלוונטי	1	03.06.2013	אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ	אגף תכנון עיר	
תיק תיעוד מלא	מסמך נלווה		64	לא רלוונטי	מאי 2008	רונן שואף אדריכלים	אגף תכנון עיר	

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										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עיריית פתח תקווה			פתח תקווה		רח' העלייה השנייה 1, פתח תקווה	03-5463138		03-5462892	

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה			הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה		רח' העלייה השנייה 1, פתח תקווה	03-9052612		03-9052616	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בעלים	עיריית פתח תקווה				רח' העלייה השנייה 1, פתח תקווה	03-5463138		03-5462892	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	אדריכל	אמנון בר אור	050573849	25324	-	-	אחד העם 9 ת"א	03-5163082	054-3040073	03-5163079
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	307295519	832	-	-	ת.ד. 9312 פי"ת 49193	03-9310021	052-2959820	077-4959820

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.

מונח	הגדרת מונח
מבנה הציבור החדש	מבנה לבית מדרש, חדרי לימוד ותפילה, חדרי שירותים ומעלית, ומערכות טכניות אשר ישמשו אותו ואת בית הכנסת הגדול. יוקם במקום "בית זסלבסקי", מבנה קיים המיועד להריסה כמסומן בתשריט.
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות	מבנה בית הכנסת הגדול "בית יעקב" כמסומן בתשריט, עליו חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה והוראות בתכנית זו.
תיק תיעוד מלא	מסמך מקיף המתאר את המבנה/אתר ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית לקראת הגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור, עפ"י הנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים ממרץ 2008 ותיקוניהן מעת לעת.
ממונה השימור	איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור, שימונה ע"י ועדת השימור העירונית.

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**

1. קביעת מבנה בית הכנסת הגדול כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות ומתן הנחיות לשימורו.
2. שינוי ייעוד מדרך משולבת לשב"צ עבור הקמת מבנה ציבור חדש המחובר לבית הכנסת הגדול באמצעות גשרון עילי בלבד. במבנה הציבור החדש ימוקמו מערכות טכניות משותפות לו ולמבנה בית הכנסת.
3. שינוי הוראות לייעוד שב"צ בחלק מתחום התכנית לצורך יצירת חיץ לטובת שטח מגוון בין המבנים.
4. הקמת גשרון עילי עבור הולכי רגל בין מבנה בית הכנסת הגדול למבנה הציבור החדש לצורך מעבר לעזרת נשים, מילוט והעברת מערכות טכניות.
5. קביעת קווי בניין עבור מבנה הציבור החדש ועבור המבנה לשימור.
6. שיקום ופיתוח השטחים הפתוחים הסמוכים לבית הכנסת לשימוש הרבים וקביעת כללי הפיתוח.
7. קביעת תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה, שימור ופיתוח.
קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.278 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (תא שטח 101)	מ"ר	158.5 (לפי 105% בניה עיקרי מעל הקרקע)	+ 143.5	302	שטח עיקרי לבניה במצב מוצע מעל הכניסה הקובעת חושב לפי 200% בניה עיקרי לפי תב"ע מוצעת לשטח של 151 מ"ר שבי"צ, המוצע בתכנית זו)
	מ"ר	0	+ 75.5	75.5	לפי 50% בניה עיקרית מתחת לקרקע
מבני ציבור (תא שטח 102)	מ"ר	716 (לפי 105% בניה עיקרי מעל הקרקע)	ללא שינוי	716	ללא שינוי מהזכויות המותרות לפי פת' 2000 א
מבני ציבור (תא שטח 103)	מ"ר	133 (לפי 105% בניה עיקרי מעל הקרקע)	ללא שינוי	133	ללא שינוי מהזכויות המותרות לפי פת' 2000 א

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	101	
מבנים ומוסדות ציבור	102	
מבנים ומוסדות ציבור	103	
שטח ציבורי פתוח	201,202	

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 שטחי ייעודי הקרקע

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	317	25%
מבנים ומוסדות ציבור	893	70%
דרך משולבת	68	5%
סה"כ	1278	100%

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 101)	151	12%
מבנים ומוסדות ציבור	682	53%

(תא שטח 102)		
מבנים ומוסדות ציבור	127	10%
(תא שטח 103)		
שטח ציבורי פתוח	282	22%
(תא שטח 201)		
שטח ציבורי פתוח	36	3%
(תא שטח 202)		
סה"כ	1278	100%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 101,102)	
4.1.1	שימושים	
א.	א. מבנה ציבור חדש ובו שימושים כגון בית מדרש, חדרי לימוד ותפילה, חדר אירועים לצרכי בית הכנסת וכל שימוש ציבורי דומה או נלווה. כמו כן יותרו שימושי שירות כגון: מטבחון וכו' ושירותים ציבוריים וכן מערכות טכניות המשמשות את מבנה הציבור החדש וכן את מבנה בית הכנסת הגדול. ב. בית כנסת וחדרי תפילה, עזרת נשים בקומת הגלריה.	
4.1.2	הוראות	
א.	מבנה לשימור בהגבלות מחמירות	הוראות שיקום ופיתוח בסעיף 6.13.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 103)	
4.2.1	שימושים	
א.	שביל מעבר ומילוט, שטח מגוון לישיבה וכינוסים באוויר הפתוח.	
ב.	גשרון עילי לחיבור בין מבנה הציבור החדש למבנה בית הכנסת הגדול, לפי ההנחיות בנספח הבינוי.	
ג.		
4.2.2	הוראות	
א.	ניתן יהיה לגנן את השטחים הציבוריים ולבצע שביל הולכי רגל וזיקת מעבר לכלל הציבור.	
ב.	יותר פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינות ותאורה, מבלי לפגוע בערכי השימור של מבנה בית הכנסת הגדול.	
ג.	תותר הקמה של גשרון עילי המחבר בין שני המבנים.	
ד.	בינוי הגשרון העילי מותר מחוץ לקווי הבניין המסומנים בתשריט.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 201,202)	
4.2.1	שימושים	
א.	שטח מגוון לישיבה וכינוסים באוויר הפתוח.	
ב.	הצללות.	
4.2.2	הוראות	
	יותר פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינות ותאורה, מבלי לפגוע בערכי השימור של מבנה בית הכנסת הגדול.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							חזית קדמית דרום	חזית מזרח	חזית ציד- מערב	חזית אחורית צפון	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	101	151 (4)	302 מ"ר/200%	151 מ"ר/100%	75.5 מ"ר/50% (6)	75.5 מ"ר/50%	400%	לי"ר	לי"ר	100%	(1)	3 ק' קומת מרתף אחת	0 (2,3)	0 (2)	0 (2)	0 (2)
	102	682	105%	-	-	-	105%	לי"ר	לי"ר	69% (5)		לפי קיים לשימור				
	103	127	105%	-	-	-	105%	לי"ר	לי"ר			-				
שצ"פ	201	לי"ר														
	202	לי"ר														

הערות:

- (1) גובה מבנה – מגבלת גובה אבסולוטי בהתייחס למבנה בית הכנסת הגדול, ראה הנחייה בנספח הבינוי.
- (2) קו 0 לגבולות תא השטח בתכנית זו.
- (3) מרחק בין בנינים: 3 מ'.
- (4) מתייחס לגודל תא שטח.
- (5) לפי תכנית בניין קיים לשימור אשר הינה 472 מ"ר.
- (6) ללא שינוי מהזכויות המותרות לפי פת/ 2000 א.

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית פיתוח והנחיות פיתוח

לא ייתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח התואמת את העקרונות שנקבעו בתכנית זו. השימוש בשטחים הפתוחים אינו מיועד לבניה כלשהי פרט להצללות, אדניות צמחיה וכד' וכן הקמת גשרון עילי בין מבנה בית הכנסת הגדול למבנה הציבור החדש כמתואר בנספח הבינוי. התקנת שערים וגדרות תיתן בתנאי שתהיה תואמת לרוח תכנית זו ותבטיח את שימור בית הכנסת הגדול והשימוש הציבורי ההולם בשטחים הפתוחים ובמבנה הציבור החדש.

תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרונות ביו, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, צמחיה ושטח מגון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית מעודכנת.

תכנית הפיתוח תתוכנן בקפדנות וברגישות כמרחב ציבורי פתוח ונגיש התואם את רוח תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי ואשר יכלול בין היתר את:

1. שימור רחבת הכניסה ההיסטורית המוגבהת שממערב לבית הכנסת הגדול, תוך התאמתה לתקני נגישות מעודכנים. יותר פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון ותאורה, מבלי לפגוע בערכי השימור של בית הכנסת הגדול.
2. פיתוח השצי"פ ממזרח לבית הכנסת הגדול כשטח ציבורי מגון ומטופח, בעל מרכיב משמעותי של צמחיה ועצים חדשים בנוסף לעצים המסומנים לשימור.
3. פיתוח תא שטח 103 המחבר בין השטחים שבסעיפים 1-2 לעיל, כך שיאפשר מעבר חופשי סביב בית הכנסת ומבנה הציבור החדש, ויהווה חיץ ללא בניה ומכשולים בין המבנים, הכל על פי ההוראות שבתכנית זו.
4. תותר התקנת מתקנים טכניים בצורה נסתרת או מוצנעת בלבד.

6.2 סידורי תברואה

תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.3 הוראות איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור האגף לאיכות הסביבה.

6.4 שימור עצים

העצים המסומנים בתחומי התכנית כעצים המיועדים לשימור: עצים אלו יקבלו הגנה בזמן העבודות ויובטח שימורם באתרם וטיפול בהם תוך הנחייה ושיתוף מח' גנים ונוף ואדרי' הפיתוח. העצים המסומנים בתחומי התכנית כעצים המיועדים להעתקה: בעת מתן היתר בניה ייבחן בשיתוף מח' גנים ונוף ואדרי' הפיתוח הצורך בהעתקתם וניתן יהיה אף להשאיר את כולם או חלקם במקומם. במידה וקיימים עצים נוספים בתחומי התכנית ובסביבה הסמוכה לתכנית, אשר כתוצאה מביצוע התכנית מצבם עתיד להשתנות, הנושא ייבחן עפ"י הוראות החוק.

6.5 אי התאמה בשטחים המדוירים

אי התאמה בשטחים המדוירים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תיחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

6.6 חדר טהנספורמציה

חדר השנאים, ככל שיידרש, יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. תכנון החדר יהיה עפ"י עיקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אישור הקמה מהמשרד לאיכות הסביבה.

6.7 רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965,

או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

6.8. הישום תצ"ר

לאחר אישור תכנית זו יוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. הוצאות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69 (12) לחוק ע"י היזם.

6.9. גינון וחילחול

בשטח המגרש יוקצו 15% לצורכי גינון (לפי שיקול דעת אדרי' הפיתוח) ו-20% לצרכי חילחול.

6.10. סטייה ניכרת

כל תוספת קומות ושינוי קווי בניין בתחום התכנית, וכן כל בניה, גידור או פיתוח בתחום התכנית שאינם בתיאום עם צוות השימור העירוני, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

6.11. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי להיתר בניה למבנה הציבור החדש יהיה שימור בפועל של בית הכנסת הגדול והריסת המבנים הבלתי חוקיים בתחום השבי"צ והשבי"צ.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה לבית הכנסת הגדול ולמבנה הציבור החדש הינו תיק תיעוד מלא ומאושר.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 לשימור בית הכנסת הגדול הינו קבלת טופס 4 למבנה הציבור החדש.
- ד. תנאי לתעודת גמר לשימור בית הכנסת הגדול הינו גמר עבודות השימור והפיתוח במבנה לאישור מהנדס העיר, ועדכון תיק התיעוד לשם תיאור מפורט של עבודות השימור שבוצעו, כמסמך שימש לתחזוקת הבניין בעתיד.
- ה. תנאי לטופס 4 למבנה הציבור החדש הינו הריסה ופינוי של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
- ו. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
- ז. תנאי להיתר בניה למבנה הציבור החדש יהיה פיתוח שביל מחבר נוסף על שטח השבי"צ מחוץ לקו הכחול ומצפון למבנה בית הכנסת, שיקשר בין שביל המעבר לגינת שבעת המינים ולשבי"צ המזרחי, זאת לשם שיפור חשיפת האתר ההיסטורי לציבור ותנועה חופשית בסביבתו.
- ח. לעת מתן היתר בניה למבנה הציבור החדש, על הוועדה המקומית לבחון הרחבת כניסת השביל הקיים המתחבר מרחוב חובבי ציון ככל שניתן, על מנת לתת תחושה של מתחם פתוח במבט מרחוב חובבי ציון, ללא פגיעה בערכי השימור של המתחם.

6.12. מבנה לשימור

- על המבנה לשימור בהגבלות מחמירות חלות ההוראות הבאות:
- לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בהתאם למופיע בתיק התיעוד.
- לא יותרו תוספות בנייה, שינויים פנימיים או שינויים חיצוניים. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית, בהמלצת ממונה השימור, להתיר שינויים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.
- היתר בנייה יכלול הנחיות לשיקום המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה על בסיס תיק התיעוד ולאחר תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהמלצת ממונה השימור.
- ביצוע השימור ילווה ויפוקח על-ידי אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח.
- תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי המבנה המקורי, ותוך שימוש מירבי במבנה הציבור החדש לצורך נשיאת מערכות לטובת שני המבנים.
- המבנה יחזק כנגד רעידות אדמה ללא תוספת שטחים ובצורה נסתרת, עפ"י תכנון מהנדס מומחה

בעל ניסיון בשימור.
- השימור יבוצע ע"י קבלן שימור מוכר אשר ביצע בעבר עבודות שימור.
- השימור יבוצע תוך הפרעה מינימלית לציבור המתפללים והמשתמשים במבנה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
	עיריית פתח תקוה		פתח תקוה		
יזם במועל (אס רלבנט)					
בעלי עניין בקרקע	עיריית פתח תקוה		פתח תקוה		
עורך התכנית	אדרי' אמנון בר אור	50573849			16/9/2014

אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ
 ד"ר אסף תמסני (מגדל שלום) אי"א 65251
 סל 03-5163082 פקס 03-5163079