

1

1-2341024

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

1

תוכנית מס' רצ/1/84/2

מחזור

תכנית לשימור אתרים בראשון לציון

מינהל התכנון-מחוז מרכז	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
מחוז	מרכז
אישור תכנית מס'	2184/1/37
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום	25/6/17
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר	ראשון לציון מרחב תכנון מקומי
מנכ"לית מינהל התכנון	תכנית מתאר מפורטת
יו"ר הועדה המחוזית	סוג התוכנית

25.6.17 נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 תחליטת הוועדה המחוזית/משנה מיום
 21/1/19
 תאריך
 מתכנן המחוז

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 28-06-2018
 נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 ועדו מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
 תכנית מס' 2184/1/37... (31.12.17) דא"צ
 ישיבה מס' 26/17... מיום 26.3.2017
 תחליטת...
 משרד התכנון והבניה

**דברי הסבר לתוכנית**

עיריית ראשון לציון יוזמת תוכנית זו. מטרת התוכנית לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה של העיר ראשון-לציון. השימור ישמש כמנוף לצורך התחדשות עירונית והחיאה כלכלית ותרבותית של מתחמי השימור בעיר, מרכז העיר בכלל ו"לב המושבה" בפרט. כמו כן ישמש ככלי לשידרוג הנוף האורבני, לאספקת תמריצים, ולחשיפת הציבור הרחב לאתרי השימור שהינם בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית ולאומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

✓
מחוז מרכז
תוכנית מס' רצ/1/84/2

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		1.1 שם התוכנית
תוכנית לשימור אתרים בראשון לציון		
		1.2 שטח התוכנית
58,611 דונם		
	שלב	1.3 מהדורות
	מספר מהדורה	
8		
	תאריך עדכון	
6 יוני 2018		
תוכנית מתאר מקומית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סוג תוכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
לא רלבנטי	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

179000	קואורדינטה X
653000	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית תחול בתחום שטח העיר ראשון לציון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
	התייחסות לתחום הרשות	כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ראשון לציון
-------------------------------	---------------------------	-------------

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלבנטי				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

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 מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1 על תיקוניה	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות רצ/1/1 על תיקוניה. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו	1646	1970

1978	2461	על תכנית זו יחולו הוראות רצ/1/1/ג	שינוי	רצ/1/1/ג
			כפיפות	תמ"א 23 א 4
2005	5397	תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.	כפיפות	תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית ראשון לציון	אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון	20.7.2016	לא רלבנטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית ראשון לציון	אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון	20.7.2016	1		1: 10,000	מחייב	תשריט
	עיריית ראשון לציון	אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון	20.7.2016	1		1: 20,000 1: 2500	מחייב	נספח מס' 1 - נספח מתחמי שימור
	עיריית ראשון לציון	אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון	20.7.2016	1		1: 20,000	מחייב	נספח מס' 2 - נספח מתחמים קולטי זכויות מנויידות
	הוועדה לשימור אתרים ראשון לציון	אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון	20.7.2016		8		מחייב למעט ההערות המיוחדות שהינן מנחות	נספח 3: רשימת אתרים לשימור
		מינהל התכנון משרד הפנים	4.3.2008		14		מחייב	נספח 4: הנחיות מנהל מינהל התכנון: תיעוד מקדים ותיק תיעוד.
		אגף תכנון עיר, עיריית ראשון לציון	30.4.2014		4		מחייב	נספח 5: מפרטים טכניים להכנת תיק תיעוד מלא
		אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון אדר' אמיר שהם	מאי 2014		46		מנחה	נספח 6: עקרונות מדיניות שימור פיתוח ללב המושבה

		אגף תכנון עיר עיריית ראשון לציון					רקע*	נספח 7: סקר אתרים לשימור חלק א – אתרים 5-46 חלק ב- אתרים 50-100
--	--	---	--	--	--	--	------	--

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.

* הסקר המובא כנספח 7 מהווה מסמך רקע שלאורו הוכנה התכנית והאמור בו אינו משפיע על הזכויות שנקבעו מכוח תכנית זו.

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	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		03- 9547573		039547583	רח' הכרמל 20	עיריית ראשון לציון					עיריית ראשון לציון

יזם בפועל**1.8.2**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
									לא רלבנטי	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
vereds@rishonlezion.muni.il	03- 9547905		03- 9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	עיריית ראשון לציון מספר תאגיד: 83000 שונים				1
									2

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
kirilk@rishonlezion.muni.il	03- 9547573		039547583	רח' הכרמל 20	עיריית ראשון לציון מספר תאגיד: 83000	106698		קיריל קוזיול	אדריכל	עיריית ראשון לציון
Amir.shoham@gmail.com			02-534317	ת.ד. 8054 ירושלים 91080		37659		אמיר שהם	אדריכל	

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
התוספת הרביעית	התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן, "חוק").
ועדת שימור	ועדה שהרכבה ותפקידה הוגדרו בתוספת הרביעית לחוק.
אתר לשימור	בנין או קבוצת אתרים או חלק מהם, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
מתחם לשימור	מתחם כמסומן בתשריט ובנספח השימור המיועד לשימור בשל ציביון אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע ונסיון מוכחים בתחום השימור.
חו"ד ממונה השימור	חו"ד ממונה השימור תתייחס להיבטים האדריכליים והשימוריים.
אתר לשימור בהגבלות מחמירות	אתר לשימור בעל חשיבות מיוחדת שבו לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בנייה, אלא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית
אתר לשימור רגיל	אתר לשימור בו יותרו שינויים ו/או תוספות בניה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות בתוכנית.
ערך השימור	ערך שיפורט ע"י ממונה השימור על בסיס תיק תיעוד
רשימת אתרים לשימור	כמפורט בנספח 1' להוראות תוכנית זו
מספר קומות	מספר הקומות בבניין ממפלס פני הקרקע הסופיים לרבות קומת עמודים מלאה או חלקית, קומת גג וקומה בחזית מסחרית.

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. לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה בתחום התכנון של העיר ראשון-לציון כמסומן בקו הכחול.
2. יצירת מנוף לצורך התחדשות עירונית, שידרוג הנוף האורבני והחייאה כלכלית ותרבותית של העיר בכלל ו"לב המושבה" בפרט.
3. חשיפת הציבור הרחב לאתרי השימור שהינם בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית ולאומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. עיגון סטטוטורי של מתחמי השימור, ורשימת אתרים לשימור.
- ב. קביעת הוראות לגבי מתחמים לשימור, ולאזורים לשימור.
- ג. קביעת הוראות להגשת תוכניות מפורטות שתחומן חופף כולו או בחלקו למתחם השימור או שבתחומן מצוי אתר לשימור.
- ד. תוספת שימושים וקביעת תמריצים לעידוד שימור ושיקום אתרים לשימור.
- ה. קביעת דרישות לאחזקה, שיקום ושיחזור אתרים לשימור.
- ו. קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה ולמתן היתר בנייה.
- ז. קביעת הוראות תיעוד לאתרים לשימור.
- ח. קביעת מתחם היקב כמתחם להכנת תוכנית מפורטת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 58,611 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	9,000	9,000		מ"ר	מגורים
	100	100		מס' יחיד	
				מ"ר	דיוור מיוחד
				מס' יחיד	
	3000	3000		מ"ר	מסחר
				מ"ר	תעסוקה
				מ"ר	מבני ציבור
	50	50		חדרים	תיירות /
	1500	1500		מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תא שטח כפוף		תאי שטח	יעוד
שטח לתכנון מפורט	מתחם לשימור	100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 ייעוד על פי תוכניות מאושרות

שימושים		4.1.1
1. בהתאם לתוכניות מאושרות 2. שימושים מותרים נוספים באתר לשימור, למעט מתחם היקב, בכפוף לסעיף 4.1.2 ס"ק ו' לתכנית זו: תרבות, פנאי, נופש, מסחר, משרדים, מגורים ושימושים ציבוריים מתחום החינוך והתרבות.		✓
הוראות		4.1.2
1. התכנית תחול על אתרים ומבנים לשימור עפ"י נספחים 1 ו-3. 2. לא ניתן להכיל או לגרוע אתרים הכלולים ברשימת השימור שבנספח מס' 3, אלא בתיקון התוכנית הנוכחית – עפ"י הדין. 3. הוראות בניה, שיקום ופיתוח ביחס למבנים לשימור, כמפורט בסעיף 6.1. 4. תנאים למתן היתר בניה לאתר לשימור כמפורט בסעיף 6.5.		א. ✓
1. רשימת המתחמים לשימור, כמפורט בתשריט ובנספח מתחמי השימור נספח מס' 1: א. מתחם לשימור מס' 1 – לב המושבה ב. מתחם לשימור מס' 2 – מתחם היקב. 2. הוראות שימור, שיקום והגנה במתחמים לשימור כמפורט בסעיף 6.2. 3. מספר קומות מותר במתחמים לשימור: א. במתחם לשימור מס' 1 – לב המושבה: מספר הקומות המקסימאלי המותר הינו קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית בנסיגה של 2.5 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב. לא תותר הבלטת מרפסת הגג מעבר לקונטור המבנה. ב. על מבנה בית העירייה תתאפשר בהקלה תוספת קומה שלישית שתחוייב בנסיגה שלא תפחת מ 2.5 מ'. ג. במתחם לשימור מס' 2 – מתחם היקב, מס' הקומות ייקבע בתכנית מפורטת שתוכן בכפוף לסעיף 6.4 לתכנית זו.		ב.
1. הוועדה המקומית תכין מסמך עיצוב עירוני ופיתוח סביבתי למבואה, שיתייחס לשינויים התחבורתיים ותפקוד המרחב עבור הולכי הרגל. 2. המסמך יערך בדגש תיירותי וערכי ויתחשב באתרים לשימור ובממשק הייחודי בין הבינוי המוצע לבין הרקמה ההיסטורית. 3. הכנת המסמך תהווה תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרשים הכלולים במבואה למתווט לשימור		ג. מבואה למתחם לשימור
1. זכויות הבנייה במגרש שבו קיים אתר לשימור הם זכויות הבנייה על פי תוכניות מאושרות במועד הגשת הבקשה להיתר הבניה. 2. מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בה.		ד. זכויות בניה



<p>לאחר קבלת חו"ד ממונה השימור בהיבטיים אדריכליים ושימוריים.</p> <p>11. הועדה המקומית רשאית לבטל את התמריצים המפורטים בסעיף זה, במידה ובאתר לשימור בוצעו עבודות בניגוד להנחיות תוכנית זו ו/או להנחיות ההיתר.</p> <p>1. היה ונהרס אתר לשימור, כולו או בחלקו, ללא היתר הריסה כד"ן, זכויות הבנייה של המגרש לא יעלו על זכויות הבנייה על פי ההיתר המקורי של האתר שנהרס, בהעדר מסמכי היתר הבנייה המקורי, זכויות הבנייה יהיו על פי הבניין שהיה בפועל או על פי התכנית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה - הקטן מבניהם. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע הוראות בינוי ועיצוב מיוחדות למגרש זה בתיאום עם ממונה השימור.</p>		
<p>1. ניתן יהיה לנייד זכויות במסגרת תוכנית בסמכות מוסד התכנון הרשאי לאשר זאת בהתאם לכל דין, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.</p> <p>2. ניוד הזכויות יתאפשר במגרשים בהם סומן אתר לשימור מתוקף תכנית זו ובו לא ניתן לממש בגבולות המגרש את הזכויות המותרות או מסי' הקומות המותר מכל תוכניות תקפות ו/או התמריצים שניתנים על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>3. ייעוד השטחים המנויידים יהיה על פי הייעוד התקף של המגרש המוסר. זכויות סחירות ניתן להמיר לייעודים ושימושים סחירים אחרים.</p> <p>4. זכויות ממגרשים ציבוריים ניתן יהיה לנייד למגרשים סחירים בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>5. שטחי הבניה העיקריים המועברים ממגרש בו קיים מבנה לשימור (להלן - מגרש מוסר) אל מגרש מקבל יושוו בערכים כספיים ל"יתרת שטחי הבניה" במגרש המוסר במועד החלטה בדבר הפקדת תכנית מפורטת לניוד זכויות.</p> <p>6. אל שטחי הבניה המועברים מהמגרש המוסר למגרש המקבל יתווספו כתמריץ שטחים עיקריים עפ"י המפורט להלן:</p> <p>א. תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, התארגנות הבעלים לשם כך והעדר האפשרות להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו: 35% מיתרת שטחי הבניה של המגרש המוסר בתוספת 2.5% מהשטחים העיקריים הבנויים בו.</p> <p>ב. תמריץ לעניין מרפסות פתוחות: שטח עיקרי בשיעור של מחצית משטח המרפסות שמחויבות להישאר פתוחות או להיפתח.</p> <p>7. ניוד הזכויות ייתאפשר רק למתחמים המסומנים בנספח מס' 2 - "נספח מתחמים קולטי זכויות מנויידות".</p> <p>8. תנאים להכנת תכנית מפורטת לניוד זכויות בהתאם לס' 6.4.</p>	<p>ניוד זכויות</p>	<p>ח.</p>
<p>במגרש בו קיים אתר לשימור יחולו ההוראות הבאות בנוגע להסדרי חניה:</p> <p>1. תקן חניה יקבע על-פי תקן תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר לגבי מגרש המיועד לשימור הקטנה ו/או פטור מהוראות תקן החניה, עקב מגבלות בינוי הנובעות מהוראות השימור.</p> <p>3. לא תותר התקנת מקומות חניה בחזית קדמית של אתר לשימור.</p>	<p>חניה</p>	<p>ט.</p>

6. הוראות נוספות

6.1 אתר לשימור

1. אתר לשימור ישומר וישוקם על פי הוראות תוכנית זו.
2. על אתר לשימור יחולו ההוראות הבאות:
 - א. לא תותר הריסת אתר לשימור.
 - ב. למרות האמור בסעיף אי לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.
 - ג. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י ממונה השימור בהתאם להוראות סעיף 6.3.
 - ד. כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6.5.
 - ה. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.
 - ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכד'.
 - ז. באתרים לשימור בהם המרפסות מהוות אלמנט אדריכלי בולט, הועדה המקומית רשאית לדרוש פתיחת מרפסות פונות לרחוב, כולן או מקצתן, לאחר קבלת חו"ד ממונה השימור.
 - ח. שיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד. מהנדס העיר בהתייעצות עם ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות הציבוריים, שיחזור ציורי קיר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.
 - ט. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
 - י. הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מעלית תיצונית באתר לשימור בחזית צד או חזית אחורית בלבד, בכפוף לחו"ד ממונה השימור.
 - יא. יותרו תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של האתר לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של האתר ושחזור פני הקרקע סביב האתר לשימור.
 - יב. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
 - יג. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.
 - יד. שילוט על גבי אתר לשימור כמפורט בסעיף 6.6.

<p>3. בנוסף לאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, באתר לשימור רגיל :</p> <p>א. הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים בצורתו החיצונית בכפוף להמלצת ממונה השימור ובתנאי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור. 2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו. 3. תוספת קומה תהייה בקונטור המבנה הקיים או בנסיגה. במבנים בעלי גג שטוח תתאפשר תוספת חדרים על הגג לפי רצ/1/1/6. במבנים בעלי גג רעפים תוספת הקומה תהייה בנסיגה שתאפשר שמירה על מאפייני הגג, באישור ועדת השימור. <p>ב. יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגמים בחזית הבניין או בערכי השימור ובכפוף לחו"ד ממונה השימור.</p>
<p>4. בנוסף לאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, באתר לשימור בהגבלות מחמירות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו תוספות בנייה על גבי האתר לשימור ו/או שינויים בצורתו החיצונית, למעט האמור בס' 6.1.2.ה. 2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, הוועדה המקומית רשאית, בכפוף להמלצת ממונה השימור, להתיר תוספות בניה מינימליות ו/או שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור. 3. ניתן לממש זכויות בנייה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינמלי של 5 מ' מהחזית האחורית של האתר לשימור, בכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור ולאישור הוועדה המקומית. 4. יותרו שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ואשר אינם פוגעים בערכי השימור.

6.2 מתחם לשימור	6.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. הנחיות סעיף זה מתייחסות לכלל המגרשים המצויים בתחום מתחם לשימור, לרבות מגרשים שאינם מסומנים ברשימת השימור. 2. לכל מתחם לשימור כמפורט בתשריט ובנספח מתחמי שימור תכין הוועדה המקומית תוכנית בינוי ופיתוח. התוכנית תתייחס למאפייני המורשת הייחודיים למתחם כמפורט בנספח 6 ובהמלצת ממונה השימור. 3. במגרשים הכלולים במתחם לשימור, לא יותר איחוד חלקות אלא במקרים בהם האיחוד מקדם את מטרות השימור, בכפוף להמלצת ממונה השימור. 4. למתחם מספר 2, מתחם היקב, תוכן תכנית מפורטת. 5. עד לאישורה של התכנית המפורטת למתחם מס' 2 – היקב – יחולו הוראות תכנית זו למעט לעניין תמריצי השימור המפורטים בסעיף 4.12. תוספת זכויות בנייה ותמריצים לשימור יינתנו רק לאחר אישור תכנית מפורטת למתחם היקב כולו. 	

6.3 תיעוד אתר לשימור	6.3
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא. 2. תנאי להגשת תכנית הכוללת בתחומה אתר לשימור הוא הכנת תיעוד מקדים לאישור ממונה השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניו מועת לעת. 3. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר. 4. למרות האמור לעיל, הוועדה 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. 	

6.4 תנאים להכנת תכנית מפורטת	6.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות סעיף זה חלות גם על תוכניות לניוד זכויות. 2. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה אתר לשימור, תכלול הוראות בנוגע לשימור האתר עפ"י עקרונות תכנית זו. 3. אופן תוספת הזכויות והנחיות לשימור האתר יקבעו בהחלטת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד ממונה השימור בהיבטיים אדריכליים ושימוריים. 4. תנאי להגשת תכנית הכוללת בתחומה אתר לשימור הוא הכנת תיעוד מקדים לאישור ממונה השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת. 5. תוכנית מפורטת לניוד זכויות בניה תכלול את התנאי הבא: תנאי לקבלת היתר בנייה לזכויות המנויות הינו קבלת טופס 4 לאתר לשימור בכפוף לחו"ד ממונה השימור ומהנדס העיר. 	
6.5 תנאים להיתר בניה	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה בחלקה /מגרש בהם נקבע אתר הנכלל ברשימת השימור: <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור ממונה השימור לתיק תיעוד לאתר לשימור. תיק התיעוד יוגש ע"י מבקש הבקשה ועל חשבונו. 2. תיאום הבקשה עם אגף תכנון עיר וממונה השימור. 3. עמידה בהוראות סעיף 6.1 לעיל. 4. באתר לשימור בו מוצעת בניה בשלבים (שאינה כוללת את מימוש כלל זכויות הבנייה של האתר), תציג הבקשה להיתר את תיאור האתר במתכונתו הסופית הכוללת את כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. 5. בקשה להיתר תכלול: <ol style="list-style-type: none"> א. תוכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים. ב. התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום האתר ברחוב. ג. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה. ד. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד. ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר. <ol style="list-style-type: none"> 1. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט. 2. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מינוי מהנדס מומחה בשימור. 2. בחלקות בהן קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (כתוספת, קומה, אגף או מבנה נפרד), לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור. 3. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4. תנאי למתן טופס 4 לתוספות הבנייה במגרש הנכלל ברשימת השימור הינו שיקום ושימור האתר בהתאם להוראות ההיתר בכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור. 5. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה במגרש הנכלל במתחם לשימור ואינו נכלל ברשימת השימור: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום הבקשה עם אגף תכנון עיר וממונה השימור, ועמידה בהוראות סעיף 6.2 לעיל. 2. התאמת הבקשה לתוכנית הבינוי והפיתוח למתחם ולהוראות נספח 6 לתוכנית זו. 3. הבקשה תכלול התייחסות לחלקות שכנות ולמיקום מבנים לשימור ברחוב. 	

6.6 שילוט	
1. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.	
2. הועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט בהתאם למדיניות שנקבעה כאמור לס"ק 1 לעיל.	

6.7 הפקעות	
1. שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור יבוטלו ויחזרו לייעודם הקודם. הוראות בדבר הריסת מבנים לשימור לשם ביצוע דרכים יבוטלו.	
2. גבולותיו הסופיים של המגרש אשר בוטלה בו הפקעה כאמור, יקבעו במגמה להגן על ערכי השימור של המבנה על פי הנחיות מהנדס העיר לרבות קביעתם בקו חזית המבנה ובאופן המאפשר לשמר ולשחזר חלקי מבנה מקוריים	
3. קווי המגרש החדשים יקבעו במפה לצרכי רישום באישור הוועדה המקומית. זכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שיקבע בהליך זה.	
4. סעיפים א-ג לא יתקיימו בנוגע להפקעות החלות בתואי רק"ל עפ"י תמ"א/4/א/23	

6.8 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38	
1. במבנים לשימור לא יחולו התמריצים הקבועים בהוראות תמ"א 38. תוספות הבנייה במבנים לשימור יהיו בהתאם לזכויות הקבועות בתכנית זו בלבד.	
2. למבנים שאינם מיועדים לשימור והנמצאים במתחם לשימור, יותרו תוספות הבנייה הקבועות בתמ"א 38 בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית זו ובנספחיה.	

6.9 יחס לתכניות מאושרות קודמות	
1. במקרה של סתירה בין תכנית השימור לתכניות מאושרות, גוברת תכנית השימור על תכניות שקדמו לה.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

לא רלבנטי

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	

					מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
					עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית

		ועדה מחוזית
--	--	-------------

0

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

- שימו לב !
- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 - (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.