

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/08/2020

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

26/09/2023

תכנית מס' 414-0489161

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

רח/5/17/2010 א - שימור ופיתוח מתחם בית שוסייב רח' הרצל 184 רחובות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בית שוסייב ברחוב הרצל 184 ברחובות נמצא בלב המושבה ההיסטורית, בסמיכות לרחובותיה הראשונים, רחוב יעקב ורחוב בנימין. עיקרה של תכנית זו לקבוע את מבנה "בית שוסייב" כמבנה לשימור ולקבוע הוראות לבניה חדשה בעורף המגרש כולל מגדל מגורים בן 45 יח"ד, תוך שמירה וחיזוק של ערכי המקום. "בית שוסייב" נכלל ברשימת המבנים לשימור בתוכנית רח/2000/ט"ו (הודעה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה). התכנית כוללת ביטול רצועת הפקעה ברוחב של 7 מ' ברחוב הרצל (בתיאום עם נת"ע) שנועד עבור נתיב מתע"ן, זאת מכיוון ששטח ההפקעה חל על המבנה ההיסטורי. מבנה המגורים החדש יכלול שימושים מעורבים נוסף למגורים: קומת קרקע מסחרית וכן קומה ראשונה ליעוד ציבורי לשימושי תרבות וחינוך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

רח/5/17/2010א - שימור ופיתוח מתחם בית שוסייב רח'  
 הרצל 184 רחובות

מספר התכנית 414-0489161

1.2 שטח התכנית

1.776 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182250	קואורדינאטה X
645000	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	184	הרצל	רחובות

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	166	

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

רחובות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 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
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
28/05/1996		3425	4412		החלפה	רח/2000/ב/1
01/06/1995		3449	4309		החלפה	רח/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון בר אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון בר אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מאושרות	13: 36 06/09/2017	אמנון בר אור	06/09/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בדיקת היתכנות כלכלית	13: 52 13/06/2018	אריה קמיל	13/06/2018	24		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	סקר עצים	12: 53 04/02/2019	יוסי קריספין	02/02/2017	8		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים לבית שוסייב - חלק א'	15: 16 10/10/2019	אמנון בר אור	26/09/2019	152		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תיק תיעוד מקדים לבית שוסייב - חלק ב'	10: 17 26/09/2019	אמנון בר אור	26/09/2019	152		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי, שימור ופיתוח. מחייב לעניין גובה בליטת המבנה החדש כלפי המבנה לשימור, המרחק בין המבנה לשימור למבנה החדש וכן גובה המבנים לשימור.	16: 24 26/10/2020	אמנון בר אור	26/10/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	13: 30 06/09/2017	יוסי קריספין	06/09/2017	1	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	09: 24 22/09/2019	אילן קליגר	22/09/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	14: 25 14/08/2019	אמנון בר אור	14/08/2019	1	1: 250	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	זיוה סורוקר			רמת השרון	הנצח	23	03-7609323		
	פרטי	שמחה סורוקר			רמת השרון	סיני	7	03-7069323		
	פרטי	ישראל קוטנר			תל אביב- יפו	דנין	22	03-6042217		
	פרטי	רחל קוטנר			תל אביב- יפו	דנין	22	03-6042217		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיוה סורוקר			רמת השרון	הנצח	23	03-7609323		
פרטי	רחל קוטנר			תל אביב- יפו	דנין	22	03-6042217		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אמנון בר אור	25324	אמנון בר אור - טל גזית אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם (1)	9	03-5163082	03-5163079	talgazit@bar or-arc.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441	מרקוביץ' ראול שירותי הנדסה בע"מ	רחובות	התנאים (2)	4	08-9350648		moded- r@013.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אילן קליגר	12572	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	(3)	43	03-7914111		Ilan.klieger@ pgl.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל- טרשנסקי- רפאל שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	(4)	36 א	03-6961250		office@ktap. co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יוסי קריספין	76537	יוסי קריספין הנדסאי נוף	גאליה	(5)		08-9361610		y0505392920 @gmail.com

- (1) כתובת : אחד העם 9 תל אביב.  
 (2) כתובת : התנאים 4 רחובות.  
 (3) כתובת : העליה השניה 43 אזור.  
 (4) כתובת : נמל תל אביב 36 א'.  
 (5) כתובת : מושב גאליה.



מנהל המורשת  
54 הדפסה



תכנון זמין  
54 הדפסה



**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
התוספת הרביעית	התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 (להלן, "חוק").
ועדת שימור	ועדה שהרכבה ותפקידה הוגדרו בתוספת הרביעית לחוק.
מבנה חדש	מבנה מגורים חדש בעורף המגרש, בן 18 קומות מעל קומת קרקע למסחר וקומה ראשונה בייעוד ציבורי.
מבנה לשימור	מבני "בית שוסייב" לרבות סביבתם הקרובה, כמסומן בתשריט, עליהם חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה והוראות בתכנית זו.
ממונה שימור	מי שהוסמך ע"י מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
תיק תיעוד	בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון, מרץ 2008 ותיקוניו מעת לעת.

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

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

קביעת מבנה "בית שוסייב" כמבנה לשימור עבור שימושי מסחר והקמת מבנה מגורים משולב בן 45 יח"ד הכולל שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מ"מרכז מסחרי" לייעוד מגורים ד'.
2. שינוי ייעוד מ"שטח פרטי פתוח" ל"מסחר" המהווה את שטח המבנה לשימור.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה בייעודי הקרקע השונים בתכנית ועבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.
4. קביעת מבנה בית שוסייב כמבנה לשימור ומתן הנחיות לשימורו.
5. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
6. קביעת זיקת הנאה לציבור בשטחים הפתוחים במתחם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
מסחר	201
דרך מאושרת	1001 - 1003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1003
דרך /מסילה לביטול	מסחר	201
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001 - 1003
הנחיות מיוחדות	מסחר	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה	מסחר	201
להריסה	דרך מאושרת	1001, 1003
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	מסחר	201
לשימור	דרך מאושרת	1001
לשימור	מגורים ד'	101
לשימור	מסחר	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	266	14.98
מרכזי-מסחר	1,155	65.03
שטח פרטי פתוח	355	19.99
סה"כ	1,776	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	66.68	3.79
מגורים ד'	1,331.41	75.59
מסחר	363.26	20.62
סה"כ	1,761.35	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מעל הקרקע: קומות מגורים פרט לקומת הקרקע וקומה א'.</p> <p>ב. בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומסעדות, בתי קפה, לובי כניסה למגדל המגורים, לובי כניסה לקומה ראשונה בייעוד ציבורי, חדר אשפה, חדר אופניים.</p> <p>ג. בקומה א': ייעוד ציבורי למשרדים לשימושי תרבות וחינוך.</p> <p>ד. קומות תת קרקעיות: 3 קומות חניון, חדרי מערכות, מחסנים לדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כניסת הולכי רגל תהיה מרחוב הרצל.</p> <p>ב. כניסות לחניית רכבים תת קרקעית מרחוב אחד העם.</p> <p>ג. פינוי אשפה יהיה מרחוב אחד העם.</p> <p>ד. חניות לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, המבנה התת קרקעי יהיה ללא בליטות מעבר לגובה המדרכה ברחוב הרצל ושטח זיקת ההנאה הגובל במבנה.</p> <p>ה. קוי בניין: קו בניין קדמי לבניין החדש בתא שטח מס' 101 לקומות 0-3 יהיה 11 מ' ו-8 מ' עפ"י המסומן בתשריט התכנית.</p> <p>ו. קו בניין קדמי עילי לקומות 4 ומעלה, יהיה 6 מ' בהתאם למסומן בתשריט ו-2.6 מ' כלפי המבנה לשימור הדרומי. לא ניתן יהיה לחרוג מעבר לקו בניין קדמי עילי של הבניין החדש בתא שטח מס' 101 גם לא במרפסות ו/או בהקלה. כל חריגה תיחשב סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ז. לא ניתן יהיה לחרוג מהמרחק שנקבע בין המבנים כפי שנקבע בתשריט.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח זיקת ההנאה לציבור יתאפשר שטח פתוח בין המבנים כמסומן בתכנית, יותר פיתוח שטח ללא גדרות ושערים הכולל בין היתר ריצוף, גינון ותאורה, שהיית אנשים.</p> <p>פיתוח זיקת ההנאה לא יפגע בערכי השימור של מבני "בית שוסייב".</p> <p>תותר בניית חניון תחת שטחי זיקת ההנאה לציבור.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>במבנים לשימור:</p> <p>א. בקומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מסחר קמעוני.</li> <li>בתי אוכל ומסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים.</li> </ol> <p>בחזיתות המסחריות לכיוון רחוב הרצל לא יותרו חללי שירות כגון שטחי אחסנה וחדר אשפה.</p> <p>ב. בקומה ראשונה:</p> <p>מסחר, משרדים, בתי אוכל ומסעדות, שירותי פנאי ובריאות.</p> <p>ג. בחלל הגג:</p> <p>יותר שימוש עיקרי בחלל הגג הקיים של המבנים לשימור, עפ"י השימושים המותרים בקומה ראשונה.</p>

<b>מסחר</b>	<b>4.2</b>
לא יוצמדו למבנה לשימור מעל הקרקע שימושים או מתקנים המיועדים לבניין החדש בתא שטח מס' 101 כגון חניות, חדרים טכניים, אשפה וכו'.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>שימור</b>	<b>א</b>
סימון מהתשריט : <b>לשימור</b> לא תותר חניה או כל קומת מרתף תחת המבנה לשימור. ראה הוראות שימור בפרק 6.	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
לא תותר כל בניה בייעוד דרך פרט למתקני הדרך. מתקני הדרך לא יהוו הפרעה לרציפות המעבר סביב המבנים לשימור והנצפות שלהם.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2) 8	5	5	5		(1)		0		100	0	200	272	1342	מבנה חדש	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(6) 6	5	5	5	3	(5) 20	68	45		(4) 3500	0	2200	(3) 5103	1342	מבנה חדש	101	מגורים ד'	מגורים ד'	
(8) 11	5	5	5		(7)		0		100	0	200	289	1342	מבנה חדש	101	מסחר	מגורים ד'	
0	0	0	0		2	(11) 9	0		0	0	(10) 70	(9) 566	370	מבנים לשימור	201	מסחר ומשרדים	מסחר	
													34		1001		דרך מאושרת	
													25		1002		דרך מאושרת	
													5		1003		דרך מאושרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

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

### הוראות טבלה 5:

שטח מוצע עיקרי למגורים כולל שטח עיקרי למרפסות (לפי 12 מ"ר לדירה).

לא תותר קומת מרתף מתחת למבנה לשימור.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה א' במבנה חדש בתא שטח 101.

(2) קוי בניין למגרש 101 בהתאם לתשריט.

(3) 5103 מ"ר מתוכם: 4563 מ"ר עיקרי לדירות, ועוד 540 מ"ר עיקרי למרפסות. סה"כ 300% למגורים כולל מרפסות. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר כולל ממי"ד (67 מ"ר ללא ממי"ד).

יתרת יח"ד יהיו בשטח ממוצע של 110 מ"ר עיקרי. שטח למרפסת ליח"ד יהיה 12 מ"ר.

(4) יותרו עד 3 קומות תת קרקעיות.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

(5) 18 קומות + קומת קרקע מסחרית וקומה ראשונה ביעוד ציבורי..

(6) קו בניין לקומות 0-3 יהיה 11 מ'. קו בניין יחושב מקצה תא שטח 201 ביעוד מסחרי (המבנה לשימור כולל שטח סגירת חורף), כמסומן בתשריט..

(7) קומת קרקע במבנה חדש בתא שטח 101.

(8) כלול במבנה חדש בתא שטח 101.

(9) לפי שטח המבנים לשימור 466 מ"ר ובתוספת 100 מ"ר לשימוש עיקרי בחלל הגג הקיים וללא תוספת קומה. 15% מסך כלל הזכויות יוכלו לשמש לתעסוקה.

(10) שטחי שירות יותרו במסגרת נפח הבניה המוגדר בתכנית למבנים לשימור ולסגירת חורף..

(11) בהתאם לגובה המבנה לשימור הדו קומתי. גובה המבנה לשימור החד קומתי הינו 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 6. הוראות נוספות

6.1	שימור
	<p>1. שני המבנים וחומת האבן המסומנים לשימור בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>2. לא יותרו תוספות בניה למבנים לשימור, למעט הנגשה וסגירת חורף למבנה הדו קומתי. לא תותר בניה תת קרקעית תחת המבנים לשימור.</p> <p>3. לא יוצמדו למבנה לשימור מעל הקרקע שימושים המיועדים לבניין החדש בתא שטח מס' 101 כגון חניות, חדרי טכניים, אשפה וכו'.</p> <p>4. עבודות במבנים לשימור כוללות בין היתר: הריסת חלקי מבנה שאינם חלק מהמבנה המקורי, שינויים חיצוניים הנדרשים להמשך תפקודם של המבנים לשימור, שינויים פנימיים, התקנת מתקנים טכניים וצנרת, סגירת חורף, טיפול בחזיתות ובפרטי בניין כולל שחזור הפרטים המקוריים. העבודות תיעשינה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור. זאת ככל שאינן פוגעות במבנים לשימור ובערכיהם. התקנת דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות תיעשה בצורה מוצנעת. מיקומם לא יהיה בחזית הראשית לרחוב הרצל או בשליש הראשון של חזיתות הצד הסמוכות לרחוב זה. עבודות להתאמת המבנים לשימור לתקני בטיחות והנגשה ייעשו בהתאם לתוספת החמישית (תקנה 17א') לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. חיזוק ומיגון המבנים לשימור ייעשה ללא תוספת שטחים. החיזוקים יהיו פנימיים ויבוצעו עפ"י תכנון של מהנדס מומחה בעל ניסיון בתכנון מבנים לשימור.</p> <p>6. תנאי להיתר הריסה, ככל שיוגש, למבנים ולא למנטים שנסקרו בתיעוד המקדים בהם המבנים והאלמנטים המסומנים באותיות G, C, D, E, F, יהיה הכנת מסמך תיעוד. היקף המסמך ותכולתו יהיו בהתאם להנחיות מינהל התכנון לאישור ועדת השימור ובהתאם לחו"ד ממונה השימור.</p> <p>7. ביצוע עבודות השימור ילווה ויפוקח על-ידי אדריכל רשוי בעל ניסיון בתכנון מבנים לשימור בהיקף דומה.</p> <p>8. ביצוע עבודות באתר בהן בניה, הריסה, חפירה ליסודות, הסרת צמחיה וניקוי ייעשו לאחר התקנת הגנות מלאות למבנים לשימור, לצמחיה ולא למנטים הבנויים הנוספים המסומנים לשימור בהם הגדרות באתר. הנחיות הגנה לא למנטים לשימור יופיעו גם בהיתר הריסה המיועד לא למנטים שאינם לשימור ו/או היתר לחפירה ודיפון במגרש, אם יוגש.</p> <p>9. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדן, זכויות הבניה מתוקף תכנית זו יפקעו.</p> <p>10. גדרות: ראה הוראות לזיקת הנאה לציבור.</p> <p>11. קו בניין בקומת הקרקע למבנים לשימור יהיה קו בניין אפס בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>12. שילוט - שלטים הינם חלק אינטגרלי מהמבנים לשימור ומהמתחם כולו. סגנון, אופי וחומרי הגמר של השילוט, יבוצעו תוך הלימת המבנים ההיסטוריים וללא פגיעה בערכי השימור.</p> <p>13. סגירת חורף - בשטח המסומן בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. בתקופה שבין 15 באוקטובר ועד 15 באפריל תותר הקמת מתקן למתן הגנה מפני מזג האוויר ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר לפני בית האוכל בשטח המסומן בנספח הבינוי ובתנאי שיובטח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב של 3.0 מ' לפחות.</p> <p>ב. בתקופה שבין 15 באפריל עד 15 באוקטובר שלאחר מכן, יפורקו הפרגוד והגגון מעליו לחלוטין ובשטח המותר להעמדת שולחנות וכיסאות יישארו עציצים בלבד והחיבורים לא יבלטו מהמדרכה.</p> <p>ג. שטח הפרגוד לא יעלה על השטח שלגביו ניתן היתר להעמדת שולחנות וכיסאות ולא יחרוג מהשטח המסומן בנספח הבינוי.</p>

6.1	שימור
	<p>ד. לא יוקמו ולא יותקנו בתחום הפרגוד ועל קירותיו חלונות, יציעים, מתקנים ומכשירים לרבות מתקני מ.א. ותאורה חיצונית ולמעט תאורה פנימית.</p> <p>ה. הפרגוד יוקם מחומרים קלים ועמידים זכוכית שקופה (לפחות 90% משטח הפרגוד) במסגרת אלומיניום מגולוון או צבוע או מתכת כגון פרופיל בלגי.</p> <p>ו. כל קטע של הפרגוד יכול להיות נייד בשלמות ולא יחולק ליותר מ-2 חלקים באותו מישור.</p> <p>ז. הגגון המשלים את הפרגוד יורכב מחומרים זהים לאלה מהם מורכב הפרגוד. גובה הגגון יהיה 2.4 מ' מעל הקרקע + 30 ס"מ למעקה הגגון. הגגון לא יהיה קבוע אלא אם הינו בנוי בהיתר טרם הקמת הפרגוד.</p> <p>ח. בקשות להצבת פרגוד יוגשו בצירוף תכנית מפורטת של הפרגוד והגגון.</p>

6.2	שימור
	<p>14. מתקני אשפה- ישולבו בתחומי הבניין.</p> <p>15. חומרי גמר למבנים לשימור: חומריים מקוריים לפי תיק התיעוד המלא.</p> <p>16. חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב ותיצור המשכיות עם פיתוח חצר המבנה החדש.</p> <p>17. לא תותר פגיעה באופיים האדריכלי של המבנים לשימור לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות וחדר המדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות, שערים וכו'.</p>

6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. תנאי להיתר בניה במבנים לשימור ולביצוע עבודות בהם, כולל עבודות הנגשה והתאמה לתקנים והריסות, יהיה אישור תיק תיעוד מלא לכל אחד מהמבנים ההיסטוריים לשימור בחלקה, כולל גדרות כורכר וצמחיה. תיק התיעוד יוכן ע"י בעל מקצוע הבקיא בנושא השימור ובהתאם להנחיות מינהל התכנון (2008) ותיקוניו מעת לעת. תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית יהיה דיון בוועדת השימור וקבלת פרוטוקול הדיון ובו המלצת הוועדה.</p> <p>ב. היתר הבניה למבנה המגורים יכלול את המבנה לשימור על העבודות הנדרשות לשימורו, בין היתר כמפורט בסעיף 6.1. ההיתר יכלול הנחיות מפורטות לשיקום ולשימור המבנים ההיסטוריים והאלמנטים הנמצאים בסביבתם הקרובה, הנחיות לפיתוח חצר המבנה לשימור באופן שתשולב עם פיתוח המגרש וכן הנחיות להסדרה של תשתיות והסרת מפגעים שונים.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המגורים הינו קבלת היתר הריסה למבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר למבנה המגורים בתא שטח מס' 101 יהיה אישור מהנדס שיבטיח את יציבות המבנים ההיסטוריים וחומת האבן בתאי שטח 201 ו-1001 בהתאמה וכן התקנת הגנות נדרשות למבנים במהלך עבודות החפירה ופיתוח המגרש המיועד למגורים.</p> <p>ה. תכנון שימור המבנים ייעשה ע"י אדריכל ומהנדסים בעלי ניסיון בתחום השימור. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לשימור המבנים ולהבטחת ביצוע עבודות השימור כולל פרטים מקוריים ופירוט תוספות בניה מאוחרות.</p> <p>ו. תיק התיעוד המלא יעודכן לקראת גמר העבודות לשם תיאור מפורט של עבודות השימור שבוצעו, כמסמך שישמש לתחזוקת הבניין בעתיד.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>ח. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן ואו תחנה אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ט. לא יותר שימוש בעוגנים בתחום זכות הדרך ושטח להנחיות מיוחדות.</p> <p>י. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום</p>



	<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.3</p> <p>עם חברת נתי"ע, בשלב התכנון להיתר.</p> <p>יא. תנאי להיתר להריסה למבנה המסומן באות D בתיק התיעוד (המבנה הדרום מזרחי) יהיה הכנת מסמך משלים לתיק התיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ולאישור ועדת השימור ובהתאם לחו"ד ממונה השימור.</p> <p>יב. תנאי להיתר הריסה בתא שטח 101 יהיה אישור מהנדס, אשר יבטיח את יציבות חומת האבן בתא שטח 101 והגנתה.</p> <p>יג. לגבי המבנה המסומן בתיק התיעוד באות D (המבנה הדרום מזרחי), תנאי להיתר בניה במגרש יהיה עריכת סקר היסטורי על מנת לוודא שלא מדובר ברפת היסטורית. במידה ויעלה כן המבנה שימש לרפת, יש לערוך סקר קרקע ותכנית דיגום לבחינת היחידה הסביבתית.</p> <p>יד. בהיתר הבנייה יפורטו תנאים לצמצום ההפרעה לסביבה בתקופת הבנייה.</p> <p>ט"ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי התואמת את העקרונות שנקבעו בתכנית זו. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרונות ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, צמחיה ושטח מגוון, ותוכנן עפ"י העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח השטחים הסובבים את המבנים לשימור, כך שיתאפשר מעבר חופשי סביב הבתים ההיסטוריים ותתאפשר גישה למבנים לשימור ולכניסה למבנה המגורים, ויהווה חיץ ללא בניה ומכשולים בין המבנים.</li> <li>2. פיתוח חצר המבנה החדש ייעשה באופן שישתלב עם פיתוח חצר המבנה לשימור.</li> <li>3. פתרונות להסתרת מתקנים טכניים.</li> <li>4. פתרונות להרחקת הניקוז מהמבנים לשימור.</li> <li>5. שימור צמחיה היסטורית ותכנון נטיעות חדשות במרחק מהמבנים לשימור.</li> <li>6. עובי כיסוי לאדמה מעל חניון - תא גידול בגובה לפחות 1.5 מ'.</li> <li>7. הקצאה של 20% משטח המגרש לצרכי גינון.</li> <li>8. לא יותקנו שערים וגדרות אלא אם יידרש שחזור שערים מקוריים לפי תיק התיעוד המלא ובאופן שלא יחסום מעבר לציבור.</li> </ol>
	<p style="text-align: center;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>6.4</p> <p>העצים המסומנים בתחומי התכנית כעצים המיועדים לשימור: עצים אלו יוגנו בזמן העבודות עפ"י הנחיית היערן העירוני ויובטח שימורם באתרם וטיפול בהם תוך הנחייה ושיתוף מחלקת גנים ונוף ואדרי' הפיתוח. יש לוודא כי העצים אינם פוגעים במבנים לשימור וכי מובטח שימור העצים יחד עם שימור המבנים.</p> <p>העצים המסומנים בתחומי התכנית כעצים המיועדים לכריתה: בעת מתן היתר בניה ייבחן הצורך בכריתתם וניתן יהיה אף להשאיר את כולם או חלקם במקומם.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.5</p> <p>כל תוספות בניה למבנים לשימור מעבר למפורט בנספח הבינוי והוראות התב"ע, ושינוי קווי בניין בתחום התכנית, וכן כל בניה, גידור או פיתוח המונעים זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית, יהוו סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.6</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים</p>

<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה על תוכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל לפני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b>
	<p>בשטח המסומן בתשריט (בכל ייעוד) בסימון "הנחיות מיוחדות" תישמר זכות הדרך בתת הקרקע, ולא תורשה כל בנייה. כל פעילות כפופה לתנאי נת"ע בסעיף 6.3.</p>

<b>6.8</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה בתכנית תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. התכנית תאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף.</p>

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.</p>

<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>

<b>6.11</b>	<b>רישום זיקת הנאה</b>
	<p>בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי, יתאפשר מעבר חופשי ולא תותר בו בניה למעט חניון בתת הקרקע. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0489161 שם התוכנית: שימור ופיתוח מתחם בית שוסייב רח' הרצל 184 רחובות  
 עורך התוכנית: אדרי' אמנון בר אור תאריך: 09.09.17 חתימה: \_\_\_\_\_

**אמנון בר אור - טל גזת אדריכלים בע"מ**  
 רח' אור החם 9 (מגדל שלום) ת"א 6525101  
 טל. 03-5163082 פקס. 03-5163079

גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מעל מפלס לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח הא השטח	מספר יחיד מספר	צפיפות לזונם (יחיד נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד	
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							מרתף	מרתף לכניסה הקובעות	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		
1776	2486	0	0	0	2486	140	50	0	0	לא צויין	5	לא צויין	5	0	0	מרכיז- מסחרי
6																