

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/12/2019

לאשר את התוכנית

הוראות התכנית

18/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 504-0528166

הר/ 2415 רחוב אל על 6, הרצליה

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברח' אל על 6, הרצליה.

בתחום התכנית קיים מבנה הנדרש לשימור ולחיזוק בפני רעידות אדמה.

התכנית מבקשת להבטיח את שימור המבנה וחיזוקו תוך מתן תוספות בנייה וקביעת הוראות בניה כדלהלן:

1. הוספת שימושים מסחריים בבניין לשימור לשימושי המגורים המאושרים, כך שבבניין לשימור יותרו 3 יח"ד וניתן יהיה להסב אותן לשימושים מסחריים.
2. הוספת בניין מגורים חדש בן 9 קומות בעורף המגרש.
3. תוספת 20 יח"ד בבנין החדש, ובסך הכל 23 יח"ד מקסימום במגרש.
4. הוספת שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע.
5. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ותנאים להיתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הר/ 2415 רחוב אל על 6, הרצליה

מספר התכנית 504-0528166

1.2 שטח התכנית 1.227 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 182701

קואורדינאטה Y 674895

1.5.2 תיאור מקום

חלקו המזרחי של העיר הרצליה, בין כביש מספר 20 לבין כביש מספר 2.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	אל על	6	

שכונה הרצליה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6521	מוסדר	חלק		43

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/ 1597	43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
504-0273037	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 504-0273037.	7198	3162	03/02/2016
הר/ 1266	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/1266.	2127		17/07/1975
הר/ 1597	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/1597.	2935		16/06/1983
הר/ 2000 / מ	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/ 2000 / מ.	3807	168	25/10/1990
הר/ 253 / א	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית הר/ 253 / א.	852		08/06/1961
הר/ 688	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של הר/688.	1579		20/11/1969

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא מאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מאיר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/02/2019	גיא מאיר	14: 59 07/03/2019		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	18/02/2020	גיא מאיר	08: 34 20/02/2020	מחייב למרחק מינימלי של 4 מ' בין המבנה לשימור והמבנה החדש. מחייב לגובה מקסימלי של מפלסי גגות האגפים בבנין האחורי.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	05/02/2020	סוזנה וגנסברג	14: 08 06/02/2020	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	16/02/2020	רמי ראובני	11: 03 19/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/02/2019	גיא מאיר	15: 02 28/02/2019		לא

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			אל-על 6 הרצליה בע"מ	תל אביב-יפו	יבנה	17	03-5663352	03-5663354	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	גיא מאיר	19289	מ.גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	09-9575178	09-9545905	ori@m-guy.com
אדריכל נוף	יועץ	סוזנה וגנסברג		סוזנה ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	שד הכלניות	4	03-5759995	03-5756107	
	יועץ	רמי ראובני		רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416		
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
אתר לשימור	מסומן בתשריט בקו מקווקו אדום ובסימבול "מבנה לשימור": מבנה לרבות סביבתו הקרובה, אשר הינו בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית או ארכיאולוגית ואשר כלול ברשימת אתרים לשימור.
ממונה שימור	מהנדס העיר או מי מטעמו.
תיק תיעוד מלא	מסמך המבוסס על מחקר מקיף המתאר את המבנה ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית, עפ"י הנחיות מנהל התכנון ממרץ 2008 ותיקוניו מעת לעת ועל פי הנחיות מהנדס העיר.

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**

מתן תמריץ לחיזוק ושימור מבנה לשמור ע"י הקמת מבנה מגורים בעורף המגרש, הוספת יחידות דיור והוספת שטחים לבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית כוללת:

- (א) קביעת מבנה לשימור והוראות לשימורו.
- (ב) הוספת שימושים למסחר בבניין לשימור.
- (ג) הוספת בניין מגורים חדש בן 9 קומות בעורף המגרש.
- (ד) תוספת 20 יח"ד בבנין החדש, ובסך הכל 23 יח"ד במגרש.
- (ה) הוספת שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
- (ו) קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ותנאים להיתרי בנייה.
- (ז) קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
- (ח) קביעת מבנה להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	43	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים ד'	43	להריסה
מגורים ד'	43	מבנה לשימור
מגורים ד'	43	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' 1	1,227	100
סה"כ	1,227	100

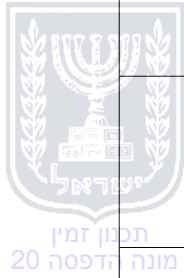
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,235.48	100
סה"כ	1,235.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בבניין החדש בעורף המגרש : מגורים. בקומות שמתחת לכניסה הקובעת יותרו חניה, מחסנים, מועדון, חדר כושר, מתקנים טכניים ומערכות, וכיו"ב לשימוש דיירי הבניין. בבניין לשימור : מגורים ו/או מסחר ותעסוקה כגון : משרדים, חנויות, בתי קפה, בתי אוכל, מרכז מבקרים, מרכז מידע, סטודיו, סדנאות, גלריות או חדרי תצוגה, אירוח או כל שימוש אחר הפתוח לקהל הרחב אשר יאושר ע"י ועדת השימור והועדה המקומית, ובלבד שהשימושים לא ייפגעו בערכי השימור.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) הבינוי יהא בהתאם לנספח הבינוי המנחה. חריגה מנספח הבינוי למעט גובה המבנה והמרחקים בין המבנה לשימור למבנה המוצע לא תהווה סטייה מהוראותיה של תכנית זו. (2) בכל עבודת בנייה ו/או פיתוח שתבצע בבניין החדש לרבות עבודות בנייה, חפירת חניה, טיפול בחצרות, גידור וכדו', ינקטו כל האמצעים הנדרשים על מנת להבטיח הגנה על המבנה במהלך העבודות.
ב	שימור סימון מהתשריט : מבנה לשימור מיקום המבנה לשימור כמסומן בתשריט, וחלות עליו ההוראות הבאות : (1) לא תותר הריסת המבנה המסומן בתשריט לשימור או חלקים ממנו למעט שיפוצים להסרת תוספות מאוחרות שאינן נמנות על המבנה המקורי או שמירה על בטיחות, בכפוף לתנאים הבאים : (א) חו"ד ועדת שימור עירונית. (ב) הכנת תיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מחלקת השימור בעירייה. (2) מסי' הקומות על-פי המצב הקיים. (3) תתאפשר הקמת מרתף חניה תחת המבנה לשימור כחלק ממרתף החניה של המגרש כולו. (4) במקרה של הרס חלק מהמבנה לשימור בתוך העבודות, יבוצע שיחזור מלא על פי תיק התיעוד. (5) כל בקשה לתוספת בניה במגרש תוגש תוך התייחסות לאופי הבניין, אפשרויות התחברות אליו, גודל החלקה ומיקום הבניין בה, התייחסות לבניין החדש ולמיקום האתר. (6) בקשות להיתר בבניין לשימור ייכללו תכניות, בחזיתות ובחתיכים בהן יסומנו בברור : תחום האתר לשימור, המצב הקיים- הבנוי והמצב המוצע, שנויים מוצעים ושינויים שבוצעו בעבר במבנה לשימור. (7) המרכיבים של השטחים הפתוחים בתחום התכנית, כגון : בורות מים, קירות וחומות, שערים, ריצוף היסטורי, ועצים לשימור, יקבעו בהתבסס על פרק התיעוד הנופי וסקר הצמחייה בתיק התיעוד. (8) חיזוק המבנה לשימור יהיה בחיזוקים פנימיים בלבד.

4.1	מגורים ד'
	(9) שילוב מערכות פנים (מיזוג אוויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') בבניין לשימור, יעשה מבפנים ובאופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים החיצוניים של המבנה בהתאם למסקנות תיק התיעוד.
ג	הריסות ופינויים סימון מהתשריט : להריסה מבנה המסומן בסימון הריסה בתשריט יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
ד	זיקת הנאה במקום המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין למעבר הולכי רגל לכלל הציבור. שטח זה יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה וללא הגבלה.



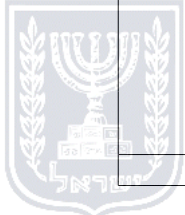
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	תכסית (%) שטח	מספר יח"ד מקסימום	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות מקסימום		קו בנין (מטר)		
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	1227	2100 (1)	820	150 (2)	2400	5760	469	42	23 (3)	35 (4)	9 (5)	(6)	2	5



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים ד'	יעוד	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום
		קדמי	
		(6)	290



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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) מתוכם יותרו עד 220 מ"ר לשימושי מגורים, מסחר ו/או תעסוקה במבנה לשימור. יתר השטחים ישמשו למגורים בלבד.
- (2) להקמת מועדון, חדר כושר וכיו"ב לשימוש כלל דיירי הבניין.
- (3) 20 יח"ד בבניין החדש + 3 יח"ד בבניין לשימור שיותרו להסבה למשרדים ו/או למסחר.
- (4) גובה הכניסה הקובעת (מקסימאלי) יהיה 42 מ' (אבסולוטי).
- (5) 9 קומות מגורים מעל קומת הכניסה + קומה טכנית.
- (6) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) היתר בניה עבור תא שטח זה יחויב להיות אחד: לחניון התת-קרקעי, למבנה החדש ולמבנה לשימור, תוך הבטחת דרישות השימור בהתאם להוראות אלו. לא יותר פיצול היתרים.
- (2) אישור ממונה שימור לתיק תיעוד מלא למבנה לשימור אשר יוכן על בסיס מפת מדידה עדכנית ויכלול חו"ד הנדסית למבנה שתוכן ע"י מהנדס מבנים מומחה בשימור.
- (3) ועדת השימור תעביר התייחסות לעניין המבנה לשימור לעת דיון במסמך עיצוב אדריכלי ונופי אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. תיק תיעוד מאושר יהווה תנאי לדיון בוועדת השימור.
- (4) היתר על המבנה החדש יהיה בהיתר אחד כולל הבניין לשימור. לא יינתן היתר לבנייה בשלבים או לבנייה החדשה בלבד.
- (5) תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה, הכנת מסמך עיצוב אדריכלי ונופי, אשר יכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:
- א. שימור רכס הכורכר בתחום התכנית בלבד.
 - ב. תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר אשר יכלול בין היתר את העצים הבוגרים לשימור, ככל שקיימים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.
 - (6) בקשה להיתר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. המלצת ועדת השימור העירונית.
 - ב. תכנון מפורט לאופן שיקום ושימור האתר.
 - ג. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס.
 - ד. שילוב מערכות פנים (מיזוג אוויר, חשמל, מים, תקשורת וכו') ייעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים של המבנה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ואינו פוגע בערכי השימור ובמטרותיו. - (7) בקשה להיתר תכלול לכל הפחות את המסמכים הבאים:
 - א. תכנית בקנה מידה 1:250.
 - ב. חזיתות רחוב סכמתיות בקנה מידה 1:250 של הבלוק בו ממוקם המבנה לשימור.
 - ג. תכניות, חזיתות וחתכים בקנה מידה 1:100 וע"פ הנדרש ע"י הגורם המוסמך במחלקת התכנון העירונית, מצב קיים, מצב מוצע, לרבות שינויים מוצעים ושינויים שבוצעו בעבר, וכן מרכיבים היסטוריים בשטחים הפתוחים תחום המגרש כגון: קירות, ריצוף היסטורי, עצים לשימור וכיו"ב. מסמכים אלו יכללו התייחסות לחלוקת שכנות.
 - ד. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 אשר תכלול את מרכיבי הפיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
 - ה. מסמכי ההיתר יתארו באופן מפורט את התשתיות החיצוניות ככל שישנן, חומרי הגמר ושילוט.
 - ו. הבקשה להיתר תכלול התייחסות לנושא שלטי הסברה המתייחסים למבנה לשימור לרבות התייחסות למיקום השילוט באתר. יפורט שילוב השלטים המסחריים וההצללות במבנה לשימור ובבינוי הסמוך לו.
 - ז. בקשה להיתר תכלול מפה טופוגרפית ובה מדידת העצים לשימור, וכן חו"ד אגרונום מעודכנת למועד הוצאת ההיתר. העצים הותיקים בחזית הצפון מערבית של הבנין אשר הינם מחוץ לקו הבנין ישומרו כחלק ממופע חזית הבית. חוות הדעת תכלול הנחיות לשמירה על העצים לשימור ושמירה על מרחב השורשים, לרבות הנחיות לשמירה על

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

העצים לעת עבודות הבניה.

(8) תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע סקר גז קרקע שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

במידה וסקר גז הקרקע קבע שיש למגן את המבנה

א. תנאי בהיתר הריסה/חפירה/בניה, יהיה ביצוע מיגון המבנה מפני גזי קרקע, בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי לטופס אכלוס יהיה אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, שיוגש ע"י מהנדס איטום/יועץ האיטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.

ג. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים שני הסעיפים לעיל.
(9) תנאי למתן היתר הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה על מסמך למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח מהאזור המסחרי.

(10) לא יותר לבצע כל עבודות עפר ו/או חפירה ממערב לקו הבניין הקדמי למעט הכניסה והיציאה לחניון.

6.2

איכות הסביבה

מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות:

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. הדוח יוגש בתיאום ולאישור היחידה הסביבתית. חל איסור על גריסת פסולת בנין באתר, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן טופס אכלוס המבנה לשימור ו/או המבנים החדשים במגרש, יהיה גמר שיקום ושימור בפועל, כולל הצבת שילוט היסטורי למבנה וכולל שימור הצמחייה הבוגרת לשימור, הכל בליווי אדריכל המצוי בשימור ומהנדס המצוי בשימור ובאישור לגמר העבודות על ידי מהנדס העיר.

6.4

עיצוב אדריכלי

בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות להוראות הבאות:

(1) שינויים מבוקשים בחללים ובמרכיבים בפנים המבנה, לרבות חומרי גמר, יותרו כדי לאפשר

הסבת המבנה לשימושים חדשים ולהמשך תפקודו. שינויים אלה יותרו רק אם אינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי באתר. הכל בהתאם להנחיות תיק התיעוד ובתיאום עם ממונה השימור.

(2) עבודות גמר ייעשו תוך שימוש בחומרי הגמר המקוריים ככל הניתן תוך התייחסות לפרטי בנייה ייחודיים, הכל בהתאם להנחיות תיק התיעוד ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

(3) הסדרת מערכות טכניות.

(4) שימור החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר וחדרי המדרגות.

(5) לא יותר חיזוקים חיצוניים כנגד רעידות אדמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.5	חניה	(1) תקן החניה לרכב למגורים (מקסימאלי) יהיה 30 מקומות חניה. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים, ולשימושים המסחריים, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. (2) כל החניות לרכב בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. (3) כמות קומות החניה התת-קרקעית לא תוגבל, כל עוד יובטח שימור המבנה כמפורט בהוראות אלו. (4) יותרו מתקני חניה.
6.6	ניהול מי נגר	לפחות 15% משטח התכנית יוותר פנוי בתת ובעל הקרקע לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.
6.7	סטיה ניכרת	(1) תוספת קומות וזכויות מעבר לאמור בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית. (2) גובה הכניסה הקובעת המקסימאלי הינו 42 מ' מעל פני הים (אבסולוטי). סטיה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית. (3) סטיה מגבהי הגגות של האגפים השונים במבנה החדש כפי במופיעים בנספח הבינוי, יהיו סטיה ניכרת מתכנית.
6.8	עתיקות	(1) כל עבודה בתחום התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. (2) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת הצללה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. (3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. (4) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. (5) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה השטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו השטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.9	זיקת הנאה	האזור המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר רגלי ישמש כשביל להולכי רגל בקומת הכניסה. מעל ומתחת לקומת הכניסה יותר בינוי בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט.
6.10	בניה ירוקה	יש לעמוד בתקן לבניה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת הגשת הבקשה להיתר.
7.	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	(1) אישור ועדת השימור לתיק תיעוד מלא למבנה לשימור אשר יהיה חלק ממסמך עיצוב אדריכלי ונופי. (2) אישור מסמך עיצוב אדריכלי-נופי ע"י הוועדה המקומית.
2	מתן טופס אכלוס	ביצוע עבודות השימור בפועל

7.2 מימוש התכנית

היה ונהרס אתר לשימור מתכנית זו יבוטלו כל הזכויות שנוספו מכוחה. ויינתנו זכויות בניה על פי התכנית שחלה ערב אישורה של תכנית זו.

