

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 410-1139146

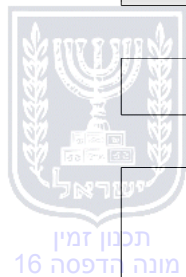
תכנית שימור פתח תקווה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקווה

סוג תכנית תכנית לשימור אתרים

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005256526/310>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו הינה ביוזמת עיריית פתח תקווה. מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה של העיר. תכנית השימור תהווה כלי לחיזוק ושיקום המרקמים ההיסטוריים בעיר ולב המושבה בפרט תוך חיזוק הכלכלה, התרבות ומאפייני הזהות המקומית. התוכנית תהווה כלי ליצירת מנגנונים ותמריצים לשימור האתרים ההיסטוריים והנחיות להתחדשות במרחבים אלו.

פתח תקווה נוסדה בשנת 1878 עם רכישת אדמות קסר והינה המושבה העברית הראשונה. עם התפתחות העיר וסיפוח שטחים נוספים לגבולותיה נכללו בגבולה צורות התיישבות נוספות כדוגמת גבעת השלושה המהוות חלק מההיסטוריה המקומית. לצד התפתחות העיר התפתחו בגבולותיה גם מוסדות רפואה ומתחמי תעשייה כולם המהווים חלק מההיסטוריה הייחודית של פתח תקווה.

להכנת התוכנית קדמו במהלך השנים סקרים היסטוריים ופיזיים שונים אשר היוו בסיס לגיבוש רשימת השימור העירונית. במסגרת עבודת הרקע לתוכנית זו נערכה כרטסת אתרים מפורטת הכוללת בחינה פרטנית של האתרים ובסיס לקביעת הנחיות וגיבוש תוכנית השימור העירונית. רשימת השימור העירונית כוללת 194 אתרים ביניהם 14 מרקמים ומתחמים היסטוריים. קרוב למחצית מהאתרים ההיסטוריים הינם בלב המושבה ומנכחים את סיפורה של המושבה העברית הראשונה והתפתחותה לעיר.

- לצד האתרים בלב המושבה התוכנית כוללת אתרים נוספים הקשורים בתולדות המרחב :
1. 'בנות' פתח תקווה - הישובים המסופחים
  2. מוסדות החינוך החקלאי
  3. המורשת התעשיתית
  4. מוסדות הבריאות

תכנית השימור מגלמת בתוכה בחינה רוחבית תמטית ואורבנית של כל אתר בהקשרו הייחודי כמו גם בגיבוש שלד השימור העירוני. מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לשימור המורשת הבנויה והנופית בתחומי העיר תוך יצירת הכלים הסטטוטוריים הנדרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	410-1139146	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	35,861 דונם	
------------	-------------	--

שטח התכנית		1.2
------------	--	-----

סוג התכנית	תכנית לשימור אתרים	1.4
------------	--------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	
------------------	---	--

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 פתח תקווה

189205 קואורדינאטה X

666412 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום שטח העיר פתח תקווה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקווה - כל תחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פתח תקווה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

בני ברק, גבעת שמואל, גני תקווה, דרום השרון, הוד השרון, חבל מודיעין, קרית אונו, רמת השרון, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 על שינוייה	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/ 38</u>
14/12/2020		2118	9293		כפיפות	<u>תמל/ 1076</u>
22/07/2001		3422	5005	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ מק/ 1210/ 42. הוראות תכנית פת/ מק/ 1210/ 42 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>פת/ מק/ 1210/ 42</u>
11/02/1997			4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ מק/ 2000/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	<u>פת/ מק/ 2000/ ד</u>
15/11/2018		2724	7990	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1204/ 131. הוראות תכנית פת/ 1204/ 131 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>פת/ 1204/ 131</u>
08/11/2005		268	5453	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1251/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>פת/ 1251/ 4</u>
02/12/2014		1465	6929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1266/ 11. הוראות תכנית פת/ 1266/ 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>פת/ 1266/ 11</u>
05/05/2003		2186	5177	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 1266/ 9. הוראות תכנית פת/ 1266/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>פת/ 1266/ 9</u>
17/06/1986			3347	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1273 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>פת/ 1273</u>

14/05/1992		3167	4004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>פת/ 2000</u>
28/04/1999		2953	4745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 2000 א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>פת/ 2000 / א</u>
04/11/2009		437	6017	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 563 / 14 ב. הוראות תכנית פת/ 563 / 14 ב תחולנה על תכנית זו. בכל הנוגע להנחיות שימור תוכנית זו תחליף את הוראות התוכנית	שינוי	<u>פת/ 563 / 14 / ב</u>
28/08/2018		11243	7929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 410-0106112. הוראות תכנית 410-0106112 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>410-0106112</u>
09/11/2000		318	4932	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ בת/ 1232 / 37. הוראות תכנית פת/ בת/ 1232 / 37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>פת/ בת/ 1232 / 37</u>

**הערה לטבלה:**

תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה ובנספחיה, כל יתר ההוראות, התכניות והתשרטים של התכניות המפורטות החלות על המגרשים בתכנית זו ימשיכו לחול.



## 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				לילך הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		לילך הראל		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לילך הראל		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		לילך הראל		תשריט מצב מוצע 1	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		50	05/12/2024	לילך הראל	17: 03 05/12/2024	נספח 1: רקע היסטורי	לא
תיעוד/סקר שימור *	רקע		2574	15/01/2024	לילך הראל	14: 56 15/01/2024	נספח 2: כרטסת אתרים	לא
תיעוד/סקר שימור	מחייב		5	20/11/2025	לילך הראל	18: 53 20/11/2025	נספח 3 - רשימת אתרים לשימור	כן
תיעוד ושימור	מחייב	1: 2500	5	05/12/2024	לילך הראל	16: 26 05/12/2024	נספח 4 - שימור	לא
תיעוד ושימור	מחייב חלקית	1: 2500	5	05/12/2024	לילך הראל	16: 05 05/12/2024	נספח 5- מפת רגישות שימור	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		2	14/01/2024	לילך הראל	18: 55 14/01/2024	נספח 6: קריטריונים והערכת אתרים לשימור	כן
תיעוד/סקר שימור	מחייב		3	14/01/2024	לילך הראל	18: 31 14/01/2024	נספח 7: הנחיות עבודות שימור	כן
חוות דעת כלכלית	מחייב		7	05/12/2024	אריה קמיל	14: 51 05/12/2024	נספח 8: נספח שמאי	לא
תיעוד ושימור	מחייב חלקית	1: 1250	3	05/12/2024	לילך הראל	16: 25 05/12/2024	נספח 9: לב המושבה	לא
אזורים מיוחדים	מחייב חלקית		41	08/12/2024	לילך הראל	11: 45 08/12/2024	נספח 10: לב המושבה - רחובות השלד	לא
מתחמים ליזכויות בנייה	רקע	1: 1250	4	05/12/2024	לילך הראל	16: 02 05/12/2024	נספח 11- מתחמים קולטים	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9053111	noaap@ptikva.org.il

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לילך הראל	17031452	ReThink Architects .ltd	תל אביב- יפו	חובבי ציון	55	03-6499890	lilach@rethink-arch.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	360		תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	arie@ktap.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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	בנין או קבוצת אתרים או חלק מהם, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הינם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
דרגת שימור	סיווג אתרים לשימור בהתאם לערכיהם האדריכליים, ההיסטוריים, החברתיים ו/או המדעיים תוך שקלול מרכיבי השימור והתמות העירוניות הגלומות בהם
זכויות מוקנות לא מנוצלות	זכויות הבניה מכוח תוכניות תקפות שלא ניתנות לניצול בחלקה בה קיים אתר לשימור
זכויות תוספתיות מכח תמרוץ (זכויות עודפות)	זכויות חדשות שמתווספות מתוקף תמריצי השימור כמצוין בתכנית זו. מימוש זכויות אלה יהיה בחלקה עם אתר לשימור ו/או במתחם קולט ויותנה בביצוע עבודות שימור באתר לשימור. מימוש זכויות תוספתיות מכח תמרוץ במתחם קולט הינו בכפוף לתכנית מפורטת.
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מרקם לשימור	מרחב עירוני המסומן כ"אתר / מתחם לשימור" כמסומן בתשריט ומוגדר כמרקם לשימור ברשימת האתרים לשימור בשל צביון אורבני, אדריכלי ו/או נופי מיוחד. למרקם לשימור הנחיות פיתוח ושימור מיוחדות.
מתחם לשימור	מקבץ אתרים או מבנן, התחום כ"אתר / מתחם לשימור" בתשריט ומוגדר כמתחם לשימור ברשימת האתרים לשימור בשל צביון אורבני, אדריכלי ו/או נופי מיוחד. למתחם לשימור הנחיות פיתוח ושימור מיוחדות.
מתחם קולט	מתחם המסומן בתשריט בקו אפור מקוטע ובו ניתן יהיה לממש זכויות תוספתיות מכח תמרוץ ו/או זכויות מוקנות לא מנוצלות.
ניוד זכויות	ניוד זכויות מוקנות לא מנוצלות לחלקה אחרת לרבות למתחם קולט. קידום תבי"ע לניוד זכויות תכלול הנחיות בדבר ביצוע עבודות שימור באתר לשימור בחלקת המקור. הזכויות המועברות הינן זכויות נוספות לזכויות המאושרות בחלקה המקבלת ו/או המתחם.
רגישות שימור	סיווג מרקם לשימור בהתאם לערכים האדריכליים, ההיסטוריים והחברתיים הגלומים בו תוך שקלול מרכיבי השימור והתמות העירוניים הגלומים בו.
רחובות השלד	רחובות המהווים את השלד האורבני של מרקם לשימור ומסומנים בנספח השימור בקו ירוק מרוסק
רשימת אתרים לשימור	ציון כל האתרים והמתחמים לשימור כמפורט בנספח א' להוראות התכנית
תיק תיעוד	כפי שנקבע בהנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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

קביעת הוראות ותנאים לשימור ושיקום המורשת הבנויה בעיר פתח תקווה תוך גיבוש מנגנון להתחדשות והחייאת העיר בכלל ולב המושבה בפרט; הבטחת שימורם ושיקומם ותחזוקתם של אתרים היסטוריים בעיר על ידי קביעת אתרים, מרקמים ומתחמים לשימור, רחובות השלד ומתחמים קולטים, ומתן הוראות ותמריצים למימוש השימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת אתרים, מתחמים, ומרקמים לשימור.
2. קביעת הוראות לאתרים לשימור באמצעות:
  - 2.1 קביעת דרגת שימור
  - 2.2 קביעת הנחיות לשימור
  - 2.3 קביעת תמריצים לעידוד שימור ושיקום אתרים היסטוריים.
  - 2.4 קביעת דרישה לתחזוקת ושימור אתרים היסטוריים
  3. קביעת הוראות למרקמים/מתחמים לשימור
    - 3.1 קביעת רחובות השלד
    - 3.2 קביעת רגישות לשימור
    - 3.3 קביעת שלד נופי
  4. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת למימוש זכויות תוספתיות מכח תמרוץ ו/ או זכויות מוקנות לא מנוצלות במתחם קולט בגין שימור אתר לשימור.
  5. קביעת הוראות לניוד זכויות.
  4. קביעת הוראות לתוכניות מפורטות שבתחומן אתרים לשימור
  5. פיתוח ושימור לב המושבה בהתאם להגדרתו כמכלול עירוני לשימור בתמ"א 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	35,861,598.13	100
סה"כ	35,861,598.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים באתרים לשימור יהיו בהתאם לתוכניות תקפות ובלבד שהשימוש תואם את סביבתו ואין בו כדי לפגוע בערכי השימור.</p> <p>בנוסף יותרו שימושים נוספים בכפוף לאישור מחלקת השימור ומהנדס העיר לאחר בחינת התאמת האתר והסביבה לשימושים המוצעים. להלן רשימת השימושים הנוספים, משרדים, בית אוכל, חנויות, מסחר, חללי תצוגה כגון גלריות, מלונאות.</p> <p>שימושים ציבוריים כגון, חינוך, חברה, קהילה, תרבות, רווחה ודת וכן שימושים נוספים הפתוחים לציבור.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית להרחיב את השימושים המפורטים לעיל בכפוף לחוות דעת מהנדס הועדה.</p> <p>קומת הקרקע תכלול שימושים הפתוחים לציבור ככל הניתן</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>שימור</b></p> <p><b>א</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>שכבת השימור העירונית כוללת אתרים מבניים, מתחמיים ומרקמיים. אתרים לשימור על פי תכנית זו הם אלה המפורטים ב"רשימת האתרים לשימור" של התכנית (נספח 2 במסמכי התכנית) ואשר נקבעו לשימור בהתחשב בשיקולים הנוגעים לערכיהם האדריכליים, ההיסטוריים החברתיים ו/או המדעיים והסביבתיים תוך שיקלול מרכיבי השימור והתמות העירוניות הגלומות בהם.</p> <p>רשימת השימור כוללת :</p> <p>ציון כל האתרים והמתחמים לשימור כמפורט ב"רשימת האתרים לשימור". רשימה זו הינה רשימה קבועה ולא ניתן יהיה להוציא או להוסיף אתרים לרשימה מתוקף הוראות תכנית זו מלבד אתרים אשר יזוהו בגבולות מרחבי החיפוש המסומנים בתוכנית. הוספת אתרים לשימור תעשה באמצעות תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, שתהיה כפופה לתכנית זו.</p> <p>לאתרים שהוגדרו לשימור במסגרת התכנית נערכה כרטסת אתרים, כרטסת זו הינה חלק ממסמכי הרקע לתכנית (נספח 2).</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>1. דרגות שימור</p> <p>לכל אתר מבני מוגדרת דרגת שימור. בהתבסס על כרטסת השימור העירונית בה מוטמעים מרכיבי השימור והתמות העירוניות, דורגו האתרים לשימור בהתבסס על שלוש דרגות שימור.</p> <p>באתרים בהם יותר ממבנה אחד לשימור פרוט דרגות השימור של המבנים השונים מפורטת בנספח השימור. כלל מרכיבי השימור יבחנו לאחר עריכת תיק תעוד לאתר.</p> <p>א. דרגת שימור א- נקבעה לאתרים להם ערכי שימור גבוהים במיוחד, העולים על 15 נק' כוללות, בהתאם לממצאי הכרטסת. לאתרים בדרגה זו הוגדרו הנחיות שימור מחמירות וככלל לא תותר תוספת בניה למבנים אלה.</p> <p>ב. דרגת שימור ב- נקבעה לאתרים להם ערכי שימור כוללים בין 8 נק' ל-15 נק' בהתאם לממצאי</p>

הכרטסת. ככלל לאתרים אלו תותרנה תוספות בניה.  
ג. דרגת שימור ב 1- דרגה בעלת ערכי שימור זהים לדרגת שימור ב', אתרים אלה בעלי מאפיינים טיפולוגיים להם לא תאושר תוספת קומות מעל המבנה הקיים.

במתחמים ציבוריים בעלי משמעות המיועדים לתכנון (מתחם המשטרה, מתחם העיריה ומתחם השוק) דרגת השימור והנחיות השימור למתחם ייקבעו לאחר עריכת תיק תיעוד ולעת הכנת תוכנית מפורטת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ג

**שימור**

**סימון מהתשריט : מבנה לשימור**

1. תיעוד אתר לשימור -

כל אתר לשימור יתועד בתיק תיעוד המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה ופרטים נוספים, לפי הנחיות מנהל התכנון ולהנחיות עיריית פתח תקווה לעריכת תיקי תיעוד. תנאי לפתיחת בקשה להיתר באתר לשימור יהיה אישור תיק התיעוד על ידי ממונה השימור מטעם הועדה המקומית.

2. חובת השימור -

חלה חובת שימורם של אתרים לשימור ע"פ הוראות תכנית זו, ע"י מניעת פגיעה בהם, ע"י שיקומם וע"י תחזוקתם לאורך זמן, בהתאם להחלטת ועדת השימור.

3. איסור הריסה -

א. לא תותר הריסת אתר לשימור או חלק ממנו.

ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת חוות דעת ממונה השימור והמלצת ועדת השימור העירונית, ובהתאם לממצאי תיק התיעוד.

ג. כל שינוי באתר לשימור לרבות סביבתו יבוצע בכפוף לתיק תיעוד והמלצות ועדת השימור העירונית.

ד. בתכניות מפורטות החלות על אתרים לשימור, אשר סומנו במסגרתן להריסה, יבוטלו הוראות ההריסה שנקבעו לגביהם ויחולו הוראות תכנית זו.

ה. היה ונהרס אתר לשימור שלא כדין, לאחר שהוכנס לרשימת השימור העירונית, ישוחזר האתר בשלמותו. זכויות הבניה באתר שנהרס שלא כדין יהיו על פי היתר הבניה המקורי של המבנה שנהרס, ללא מתן תמריצים. בהעדר היתר הבניה המקורי, זכויות הבניה יהיו על פי התוכנית מכוחה הוצא היתר הבניה, בשנת הבניה המקורית או בהתאם לממצאי תיק התיעוד.

4. שינויים במבנה לשימור-

הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים במבנה לשימור החיוניים להמשך תפקוד המבנה כגון תוספת מעלית, הנגשת המבנה והתאמתו לתקנים מחייבים בכפוף לשמירה על המבנה ותפקודו.

5. שילוט במבנים לשימור-

הוועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט המתעד את האתר לשימור, על פי הנחיות ועדת השימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ד

**בינוי**

סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור

מימוש זכויות בניה באתרים לשימור:

1. כללי:

- א. תוספות הבנייה המותרות יקבעו בהתאם לדרגת השימור תוך התחשבות באופי האתר, בסביבתו, במרקם, בפרופורציות, במקצב ובהתאם למאפייני המבנה.
- ב. תותרנה תוספות בתת הקרקע, ובתנאי ששוכנעה הועדה כי נקטו כל האמצעים להבטחת שלמות האתר ובתנאי שמירת המפלסים המקוריים ושחזור פני ההקרקע סביב האתר.
- ג. שימור ושיפוץ אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התעוד. בקשות להיתרים באתרים לשימור יעמדו בתיאום פרטני בהתאם להוראות המופיעות בסעיף תנאים להיתר בניה בתכנית זו.
- ד. תותר הקמת חלקי אתר מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התעוד והמלצת ממונה השימור.
- ה. לא יותרו חיזוקים חיצוניים למבנה, בכללן חיזוקים כנגד רעידות אדמה.

2. תמ"א 38 על תיקוניה

- א. תכנית זו הינה תוכנית מכוח סעיף 23 בתמ"א 38.
- ב. לא תותר תוספת זכויות מכח תמ"א 38 באתרים לשימור שנקבעו לשימור בתכניות קודמות.
- ג. למרות האמור בסעיף ב', אתרים המוגדרים ברשימת האתרים לשימור (נספח 3) כמתחם לשימור ו/או כמרקם לשימור יוחרגו מהנחיה זו. תחולת תמ"א 38 על תיקוניה ותכניות מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38, על מבנים הנמצאים בתוך אתרים מתחמיים ו/או מרקמיים, תקבע בהתאם להנחיות דרגת הרגישות ו/או רחובות השלד, ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובהתבסס על תיק התיעוד למתחם או למרקם ובכפוף להמלצת ועדת השימור העירונית.
- ד. בבניינים לשימור בהם הוצא היתר למימוש תמ"א 38 לפני אישור תכנית זו, לא יתווספו זכויות בניה מכח תוכנית זו.
- ה. בבניינים בהם ניתנה החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה למימוש תמ"א 38, וטרם הוצא היתר בניה עד למועד תחולת תכנית זו לפי סעיף 119(א) לחוק, ניתן יהיה להוציא היתר בהתאם להחלטה ללא תמריצים מכח תכנית זו, או לחילופין למשוך את הבקשה ולפעול על פי תכנית זו.
- ו. תוספת זכויות מכח התכנית מחויבת בחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה לפי ת"י 413.

3. מימוש זכויות בניה בשלבים:

- א. כדי להבטיח מראה אחיד ומגובש לאתר לשימור אשר מוצעת בו בניה בשלבים (שאינה כוללת את מימוש כלל זכויות הבניה של האתר), תכלול הבקשה להיתר בשלב הראשון תיאור האתר במתכונתו הסופית הכוללת את כלל זכויות הבניה המותרות במגרש.

4. זכויות הבניה הכוללות באתרים לשימור:

- א. זכויות הבניה המותרות במגרש הכולל אתר לשימור יקבעו בהתאם לתוכניות תקפות בתוספת תמריצי השימור, כפי שיחושבו בהתבסס על הנספח השמאי. הנספח מפרט את עקרונות חישוב הזכויות והתמריצים, הכוללים בין היתר שטחים עיקריים, שטחי שירות, בניה מעל הקרקע ובניה מתחת לקרקע.
- ב. מימוש זכויות הבניה ותמריצי השימור בהתאם להוראות תכנית זו, מותנה בביצוע הוראות השימור.
- ג. החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר בניה, תתחשב בהמלצת ממונה השימור, ו/או ועדת השימור העירונית לעניין אופן מימוש זכויות הבניה למגרש.
- ד. בהינתן זכויות הבניה המאושרות לא ניתנות למימוש בתחום המגרש, ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת את ניוד הזכויות המוקנות הלא ממומשות למתחם קולט בכפוף לשימור המבנה ע"פ



	<p>תכנית זו.</p> <p>ה. מימוש זכויות תוספתיות מכח תמרוץ במתחם קולט יבחן במסגרת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית בהתאם להנחיות תוכנית זו בהתבסס על הנספח השמאי.</p> <p>ו. הועדה המקומית רשאית לשלול זכאות לתמריצים מכח תכנית זו במקרה של הריסת מרכיבי אתר לשימור, פגיעה בלתי הפיכה בו שגרמה לפגיעה בערכי האתר, ביצוע עבודות בניגוד להנחיות תכנית זו ו/או להנחיות ההיתר וביצוע עבודות באתר לשימור ללא היתר.</p> <p>ז. במגרש או חלקה בו קיים מבנה או מספר מבנים לשימור, או במגרש בו מותרת בניה של מבנים נוספים, סך זכויות הבניה המצרפיות יהו סל זכויות למגרש כולו. מימוש הזכויות באתר תתאפשר בנפחיות שונה בין המבנים.</p>	
	<p><b>שימור</b></p> <p>ה</p> <p>1. מימוש זכויות בניה באתרים בדרגת שימור א':</p> <p>א. ככלל לא תותרנה תוספות בניה מעל למפלס הקרקע באתרים לשימור בדרגת שימור א' למרות האמור לעיל לצורך הנגשת אתרים היסטוריים, רשאית הועדה המקומית להתיר התקנת מעלית חיצונית או כל פתרון הנגשה אחר באתר לשימור בחזית צד או אחורית בלבד, בכפוף לחוות דעת ממונה השימור.</p> <p>ג. תותר בניה מתחת למפלס הקרקע בהתאם לתוכניות מאושרות בכפוף להבטחת שמירה על המבנה לשימור ומרכיבי השימור באתר. תוספות בניה בתת הקרקע, במידה ויאושרו, לא יעלו מעל מפלס הקרקע ההיסטורי וישמרו על תפקודו של האתר ההיסטורי וסביבתו.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת בניינים בעורף המגרש על מספר המבנים המותר על פי התוכנית הראשית שבתוקף. זאת בכפוף לשימור האתר והמבנים ההיסטוריים בו ובכפוף להצגת תוכנית בניוי לכל המגרש. הוספת מבנים תעשה בהתאם לזכויות הבניין ותמריצי השימור ללא שינוי. הוספת בניינים תאושר בכפוף לבחינה ואישור של ממונה השימור כי שינוי זה אינו פוגע בערכי השימור של האתר והסביבה. בכל מקרה מרחק בין בניינים לא יקטן מ-6 מ'.</p> <p>ה. זכויות הבניה המאושרות והתוספתיות באתרים לשימור עם הגבלות מחמירות ינוידו למגרשים אחרים בהתאם להוראות הנספח השמאי.</p> <p>ו. יותרו שינויים פנימיים במבנה לצורך התאמתו לשימושים המבוקשים, ובלבד שאלו לא יפגעו בערכי האתר בכפוף לחוות דעת ממונה השימור.</p> <p>2. מימוש זכויות בניה באתרים בדרגת שימור ב':</p> <p>א. במבנים לשימור בדרגת שימור ב' יותר מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית חלות על המגרש וזכויות תוספתיות מתוקף תמריצים המופיעים בנספח תמריצים לשימור בתוכנית זו. מימוש הזכויות במגרש מותר בהנחיות המופיעות בהוראות תוכנית זו ובהתאמה להנחיות פרטניות שיתבססו על תיק תעוד מפורט לאתר.</p> <p>ב. בכל בקשה עתידית במרקם/מתחם לשימור תיבחן בכפוף להנחיות מירקמיות בהתאם למסמך מדיניות ומפת רגישות.</p> <p>ג. בתוספת לאתרים לשימור שאינם בגבולות מתחם או מרקם לשימור</p> <p>(1) תינתן עדיפות למימוש זכויות הבניה ותמריצי השימור בעורף החלקה במבנה נוסף.</p> <p>(2) תוספת מעל המבנה לא תעלה על גובה המבנה ההיסטורי. למרות זאת תתאפשר בחינה של קומה נוספת בכפוף לנסיגות מקונטור המבנה.</p> <p>(3) תתאפשר תוספת אגף בנסיגה מינימלית של 6 מ'. גובה האגף לא יעלה על 7 קומות.</p> <p>ד. יותרו שינויים פנימיים במבנה לצורך התאמתו לשימושים המבוקשים, ובלבד שאלו לא יפגעו בערכי האתר בכפוף לחוות דעת ממונה השימור.</p>	

ה. ישומרו החללים הציבוריים המשותפים במבנה לרבות חדר המדרגות ושטחי החצר.

3. מימוש זכויות בניה במבנים בדרגת שימור ב'-1 :

א. לא תתאפשר תוספת בניה על גבי מבנה שהוגדר באתר לשימור בדרגה ב'-1.

ב. בכל תכנון במבנה ישמרו בו המאפיינים הטיפוסיים לתקופת המושבה בכללן גג הרעפים.

ג. הועדה המקומית רשאית להתיר הוספת בניינים במגרש על מספר המבנים המותר על פי

התוכנית הראשית שבתוקף. זאת בכפוף לשימור המבנה המקורי ובכפוף להצגת תוכנית בינוי לכל

המגרש, ללא שינוי בזכויות המותרות במגרש.

ד. יותרו שינויים פנימיים במבנה לצורך התאמתו לשימושים המבוקשים, ובלבד שאלו לא יפגעו

בערכי האתר בכפוף לחוות דעת ממונה השימור.

ה. במבנים לשימור ברחובות מסחריים, יתאפשרו שינויים בחזיתות המבנים והתאמתם לשימוש

מסחרי בכפוף לחוות דעת ממונה השימור ואישור וועדת השימור.

## שימור

### סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור

1. באתרים המהווים מרקם בנוי היסטורי מוגדרות רגישויות שימור. אזורים אלה הינם אזורים בעלי ערכי שימור מרקמיים ולהם הנחיות פיתוח ושימור בהתאם לרגישות השימור המוגדרת.

2. נספח 5 - מפת הרגישות מהווה את הבסיס לקביעת הנחיות במרקמים ומתחמים לשימור. לצורך קביעת הנחיות להתערבות במרקמים ובמתחמים היסטוריים מוגדרות שלוש רגישויות לשימור המגלמות בתוכן מערכת איזונים בין מנגנוני פיתוח ושימור.

3. סיווג רגישויות השימור במפה הינו סיווג מחייב למתחם לב המושבה.

4. במתחמים ובמרקמים אחרים כפי שמוגדרים בתכנית זו, תנאי מקדים לדיון בכל תכנון עתידי ו/או בקשה להיתר יהיה אישור מסמך מדיניות שימור ופיתוח ונספח רגישות מעודכן באישור ממונה השימור וועדת השימור העירונית. שינוי זה יעשה על בסיס תיק תיעוד מרקמי או מתחמי, על כל מתחם/מרקם, מאושר על ידי ממונה השימור מטעם הועדה המקומית.

### 5. דרגות רגישות

א. רגישות א' - הרגישות הגבוהה ביותר. אזורים המסומנים לרגישות א' הינם אזורים מוטי שימור המהווים את השלד של המרקם ההיסטורי. הנחיות פיתוח באזור רגישות א' ישימו דגש על שימור מרכיבי הזהות של המרקם ההיסטורי. כל תכנון עתידי ו/או היתרי בניה באזורי רגישות א' יחויב באישור וועדת השימור. באזורים אלה הועדה המקומית תראה לנגד עיניה עדיפות למסלולי תוספות בניה על פני הריסה ובניה מחדש.

אזור רגישות א' סומנו בדגש על רחובות השלד

כחלק משמירה על מאפייני המרחב ההיסטורי תקבע שפת רחוב למרקמים אלו ויקבעו הנחיות פרטניות לבניה חדשה. הנחיות אלו יכללו בין היתר התייחסות לפרטי הגדרות ההיסטוריות, המעברים ההיסטוריים והנחיות לפיתוח השטח.

ב. רגישות ב' - רגישות המתייחסת למרקם בנוי שזוהה כבעל ערכי שימור. אזורים המסומנים לרגישות ב' הינם אזורים לפיתוח מבוקר המנכיח את הזהות המקומית.

כחלק משמירה על מאפייני המרחב ההיסטורי תקבע שפת רחוב למרקמים אלו ויקבעו הנחיות מרחביות לבניה חדשה. הנחיות אלו יתבססו על ממצאי והמלצות תיק התיעוד המרקמי/מתחמי.

ההנחיות יכללו בין היתר התייחסות לפרטי הגדרות ההיסטוריות, המעברים ההיסטוריים והנחיות לפיתוח השטח.

ג. רגישות ג' - אזור להנחיות מיוחדות לפיתוח בשל זיקתו הגבוהה למרקם לשימור. כחלק מחיזוק תפיסת השלד הירוק והציבורי בסמוך למרחבים היסטוריים בעיר, תראה הועדה המקומית לנכון לשלב שטחים פתוחים שיהוו חלק מהטבעת הירוקה השנייה- התפר בין המרקם ההיסטורי ושוליו.

6. הנחיות בנוגע בינוי באזורי רגישות בלב המושבה ראה סעיף 6.7.



ז

**שימור**

סימון מהתשריט : **אתר/מתחם לשימור**  
2. הנחיות למימוש זכויות בניה באזורי רגישות :

2.1 כללי

א. בקשות להיתרי בניה במגרשים בהם הוגדרו אתרים לשימור יהיו כפופים להנחיות המופיעות בסעיף הנחיות למימוש זכויות בניה באתרים לשימור.

ב. כל בקשה במגרש הממוקם באזור רגישות ואינו מוגדר כאתר לשימור, תעמוד בהנחיות מרחביות פרטניות לאזור. בתקופת הביניים, טרם אישור בועדה הנחיות מרחביות פרטניות לאזור בו מבוקשות הבקשה, יידרש תיאום מוקדם לפני פתיחת הבקשה. הנחיות לתיאום זה מופיעות בפרק הוראות מיוחדות בתכנית זו. התיאום המוקדם יאושר בועדת השימור העירונית.

ג. באזור לב המושבה קיימות הנחיות נוספות לבניה באזורי רגישות. הנחיות אלה מופיעות בפרק 6 לתכנית זאת- אזורים מיוחדים.

2.2 הנחיות למימוש זכויות באזורי רגישות א' :

א. בקשות בתחומי אזור רגישות א' תחוייבנה באישור וועדת השימור טרם פתיחת הבקשה להיתר.

2.3 הנחיות למימוש זכויות באזורי רגישות א' וב' :

א. הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת מבנה או חלקי מבנה. היתר הכולל הריסה יינתן בכפוף לאישור חלופה תכנונית המציגה פיתרון מרקמי ובשכנוע הועדה המקומית שאין בהריסה המבוקשת פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים. חלופת הריסה ובניה חדשה תאושר בפני ועדת השימור העירונית.

ב. בבקשות להיתר במסלול של תוספת בנייה, מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה או מתוקף תוכנית מסעיף 23 לתמ"א, רשאית הועדה המקומית בכפוף לשיקוליה להוסיף לשטחי הבניה המותרים לפי ההנחיות הבאות :

ב-1. תאושרנה זכויות בניה כוללות, נוספות למותר מתוקף תמ"א 38, בסך של קומה טיפוסית מורחבת נוספת, הכל בכפוף למגבלות גובה הבניה לאזור, זאת גם אם זכויות אלה יעלו על זכויות מסלול הריסה ובניה מתוקף תכנית לחיזוק מבנים.

ב-2. תותר תוספת מרפסות בקומות החדשות בקונטור המרפסות בקומות הקיימות כשטח שירות מותר נוסף לשטחי הגזוזטראות המותרים לפי חוק התכנון והבניה.

ב-3. לא תתאפשר סגירת מרפסות בגוש החזית הקדמית



ב-4. שטחים נוספים אלה מותנים באישור הועדה המקומית מתוקף תכנית זו ואינם מהווים הקלה מתכנית.

ג. בבקשות להיתר במסלול של תוספת בנייה, שאינן מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ואינן מתוקף תוכנית מסעיף 23 לתמ"א, רשאית הועדה המקומית בכפוף לשיקוליה להוסיף לשטחי הבניה המותרים בתכניות תקפות לפי ההנחיות הבאות:

- ג-1. בחישוב שטחי הבניה הקיימים במבנה תותר המרה של עד ל- 30% משטחי הבניין שנבנו לפני 1992, כשטחי שירות. שטח זה יכלול בסך השטחים המותרים בתכנית התקפה.
- ג-2. תאושרנה זכויות בניה עיקריות, נוספות למותר בתכניות תקפות, בסך של 30% משטח המגרש.
- ג-3. תותר הגדלת התכסית המותרת לשטח הבנין הקיים המיועד לשמירה בבקשה להיתר.
- ג-4. תותר תוספת מרפסות בקומות החדשות בקונטור המרפסות בקומות הקיימות כשטח שירות מותר נוסף לשטחי הגזוזטראות המותרים לפי חוק התכנון והבניה.
- ג-5. לא תתאפשר סגירת מרפסות בגוש החזית הקדמית
- ג-6. שטחים נוספים אלה מותנים באישור הועדה המקומית מתוקף תכנית זו ואינם מהווים הקלה מתכנית.

2.4 הנחיות למימוש זכויות באזורי רגישות ג':

א. בקשות להיתר בניה באזור רגישות ג' הגובלות או הממוקמות בתואי הטבעת הירוקה השניה, כפי שאושרה על ידי הועדה המקומית, יציגו תפיסה תכנונית המשלבת בין התכנון המוצע למרחב הציבורי. תפיסה זו תכלול מתן כניסה למבנה מהמרחב הציבורי, הפנית פתחים ו/או מרפסות כלפיה והרחקה של מסתורי מעבים וממ"דים מהחזית למרחב הציבורי.

**אזורים מיוחדים**

סימון מהתשריט : **אתר/מתחם לשימור**  
אזורים מיוחדים- לב המושבה

1. אזור לב המושבה הינו מרקם לשימור המסומן בתשריט ובנספחי התכנית.
2. נספח לאזור לב המושבה כולל שלושה תשריטים כדלקמן :
  - א. נספח אתרים לשימור בתחום המרקם ודרגות השימור בהם
  - ב. נספח רגישויות שימור בתחום המרקם.
  - ג. נספח המערכת הירוקה והציבורית בלב המושבה.

3. בכל תכנון באזור לב המושבה יוטמעו הנחיות תכנית זו ובנוסף ההנחיות המפורטות בסעיפים הבאים :

- א. באזור רגישות א' גובה הבינוי בחזית החלקה (קו בניין 10) לא יעלה על 4 קומות .
- ב. באזור רגישות ב' גובה הבניה בחזית החלקה לא יעלה על 7 קומות. ברחובות השלד תוספות בניה ע"ג המבנים לא יעלה על 4 קומות בקונטור המבנה הקיים ובנוסף 3 קומות נוספות בנסיגה של 2.5 מ'.
- ג. תנאי למתן היתר לבניה חדשה ו/או תוספת למבנה קיים יהיה אישור של הועדה המקומית הנחיות מרחביות פרטניות למרקם. בתקופת המעבר עד לאישור הנחיות מרחביות פרטניות, תנאי להיתר יהיה תיאום פרטני של חזיתות המבנים בבקשה להיתר הגובלים בשטחים ציבוריים ובפיתוח השטח והגידור בחזית המגרש בו מבוקשת הבקשה.

<p>ד. תכניות מפורטות בתחומי אזור לב המושבה יהיו כפופות להוראות תכנית זו ויטמיעו בתכנון המוצע את ההנחיות הנוגעות לאתרים לשימור, אזורי הרגישות והמערכת הירוקה הקיימת והמוצעת ככל שאלה נוגעות לתחום התכנון המוצע.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>מבנה לשימור</b>                  דרישות תחזוקה לאתר לשימור :</p> <p>1. הוראות התחזוקה לאתר לשימור הינן כמפורט בנספח התחזוקה המהווה חלק מנספחי התוכנית.</p> <p>2. ועדת השימור רשאית לדרוש שיחזור אלמנטים ורכיבים היסטוריים בהתאם לממצאי תיק התעוד והנחיות ממונה השימור.</p> <p>3. ועדת השימור העירונית רשאית להמליץ על פירוק תוספות וסגירות מאוחרות בהתאם לממצאי תיק התעוד והנחיות ממונה השימור.</p>	<p>ט</p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות תקפות.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית, על בסיס המלצות ועדת השימור העירונית, תהא רשאית לאשר שינויים בקווי הבניין במגרש לשימור לטובת שימור ומימוש זכויות במגרש :</p> <p>א. בתכנית המבנה לשימור- התאמת קו הבנין לקו חזית המבנה לשימור.</p> <p>ב. בשאר המגרש- קוי בנין מקלים עד לקו בנין צידי 2 מ' וקו בנין אחורי 3 מ'.</p> <p>4. בניה בקיר משותף בהתאם להוראות תוכניות מאושרות תותנה בחוות דעת ממונה השימור כל הדבר אינו פוגע בערכי השימור.</p>	<p>י</p>
<p><b>חניה</b></p> <p>במגרש בו קיים אתר לשימור יחולו ההוראות הבאות בנוגע להסדרי החניה :</p> <p>א. תקן החניה יקבע על פי תקן תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר לגבי מגרש המיועד לשימור הקטנה ו/או פטור מהוראות התקן עקב מגבלות בינוי הנובעות מהוראות השימור.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מקומות חניה בחזית קדמית של אתר לשימור.</p>	<p>יא</p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. אתרים לשימור הנמצאים כולם או חלקם בגבולות שטח המיועד להרחבת זכות דרך מתוקף תכנית מאושרת, תותר התאמת מימוש ו/או רישום שטח ההפקעה תוך התאמה לתוואי האתר ההיסטורי על מנת לאפשר את שימורו. יעוד הדרך ישונה בהתאם ליעוד המאושר ערב אישורה של תכנית זו הקיים ביתרת החלקה הגובלת. זכויות הבניה יהיו משוייכות לבעלים הרשומים.</p> <p>2. באתרים לשימור הנמצאים בשטח המיועד לשצ"פ תותר תוספת שימושים לטובת שימור המבנה והשמשותו. תמריצי השימור מתוקף תוכנית זו לא יחולו על אתרים אלו. היקף זכויות הבניה באתרים אלו יקבע בהתאם להיקף המבנה לשימור.</p> <p>3. הדופן הדרומית ברחוב שטמפפר מתאפיינת בהתרחבויות נקודתיות. כחלק משימור מאפייני המרחב העירוני ינתנו ההנחיות הבאות :</p> <p>3.1 התרחבויות - גוש 6378 חלקות 138, 39, 33, 29, 125 - במרחבים אלו לא תותרנה חניות והם יפותחו במסגרת פיתוח המרחב הציבורי.</p> <p>3.2 דופן בנויה - גוש 6378 חלקות 143, 34, 30 - תותר התאמת מימוש בחלקת המקור ו/או רישום</p>	<p>יב</p>



שטח ההפקעה תוך התאמה לתוואי המבנה הקיים. יעוד הדרך ישונה בהתאם ליעוד המאושר ערב אישורה של תכנית זו הקיים ביתרת החלקה הגובלת. זכויות הבניה יהיו משוייכות לבעלים הרשומים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי  
סימון בתשריט : לשימור**

1. כל פתיחת בקשה להיתר באתר לשימור מחויבת לעמוד בתנאים הבאים:
  - א. אישור תיק התיעוד המלא לאתר על ידי ממונה השימור.
  - ב. כל בקשה למימוש זכויות באתר תחויב בשימורו.
  - ג. כל בקשה תידון לגופה בוועדה לשימור אתרים, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, המלצת ועדת השימור תכלול התייחסות ממונה השימור/יועץ השימור לגבי התאמה ואי פגיעה בערכי האתר ההיסטורי.
  - ה. כל בקשה להיתר באתר לשימור, תחויב בהגשת סקר עצים גם אם מספר העצים קטן מ-5.
2. לא תפתח בקשה להיתר במגרש הנכלל במתחם לשימור או מרקם לשימור מתוקף תכנית זו אלא אם התקיימו התנאים הבאים:
  - א. לא קיימים במגרש בו מבוקשת הבקשה אתר לשימור.
  - ב. אישור תיק תיעוד מתחמי או מרקמי של כל המתחם או המרקם בהתאמה, על ידי ממונה השימור- מלבד מרקם לב המושבה.
  - ג. אישור מדיניות שימור ופיתוח למתחם או למרקם, שהומלצה על ידי ועדת השימור העירונית, בוועדה המקומית- מלבד מרקם לב המושבה.
  - ד. אישור מפת רגישות למתחם או למרקם כולו בוועדת השימור -מלבד מרקם לב המושבה.
  - ה. יקבע תנאי סף לפתיחת בקשה בקבלת חוות דעת ממונה השימור לבקשה.
  - ו. לא תדון הוועדה המקומית בבקשה להיתר בתחומי מתחם או מרקם לשימור ללא המלצת ועדת השימור העירונית להנחיות עיצוב פרטניות למתחם או למרקם.
3. כל בקשה להיתר במגרשים הגובלים עם רחובות השלד תחויב בהגשת סקר עצים גם אם מספר העצים קטן מ-5.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה  
סימון בתשריט : לשימור**

1. לא ינתן היתר באתר לשימור ללא הצגה בבקשה להיתר ללא המסמכים הבאים:
  - א. תכנית בקני"מ 1: 250 הכוללת את המגרשים הסמוכים. וסימון תחום האתר לשימור.
  - ב. תכניות, חזיתות, וחתכים בקני"מ 1: 100 יכללו, מצב קיים הכולל את הפירוקים או ההריסות המבוקשות, מצב מוצע, סימון פרטים היסטוריים לשימור ולשחזור כגון פרטי נגרות, מסגרות, ריצופים וכד'.
  - ג. הצגת חזיתות המבנה לשימור עם פרוט גוונים וחומרי הגמר.
  - ד. תכנית פיתוח ב- 1: 100 הכוללת את מרכיבי השימור במגרש בכללם פרוט הצמחיה, ריצופים בפיתוח השטח, גדרות וסימון עצים בוגרים לשימור.
  - ה. חוברת פרטים לשימור בקני"מ 1: 20. כולל הגדלות נדרשות בקני"מ 1: 5.
  - ז. הנחיות לשילוב פרשנות ותצוגה באתר כולל מפרט ונוסח שלט לתיאור האתר ההיסטורי.
  - ד. תכנית תאורה של חזיתות המבנה.
2. תנאי להיתר בניה באתר לשימור יהיה עמידה בהחלטת ועדת השימור לעניין תנאים לאופן מימוש הזכויות באתר. הנחיות אלה תתייחסנה לאחד או לכל הנושאים הבאים:
  - א. מיקום התוספות ו/או המבנים החדשים במגרש ביחס לאתר לשימור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<p>ב. הנחיות לחומרי וטכנולוגיות הבניה. אופן חיזוק המבנה לשימור. ג. שילוב מערכות, התאמה לתקנים והנגשת המבנה לשימור. ד. חומרי הגמר בבקשה כולה. ה. שימור ושחזור פרטים היסטוריים לרבות ציורי קיר. ו. שימור ושחזור אלמנטים נופיים במגרש.</p> <p>3. לא ינתן היתר בניה במגרש הנכלל במתחם או במרקם לשימור אשר אינו כולל אתר לשימור ללא עמידה בתנאים הבאים:</p> <p>א. תכנית הבקשה תכלול התייחסות למגרשים הגובלים ולאתרים גובלים לשימור. ב. התכנון המוצע יטמיע הנחיות עיצוב פרטניות למתחם או למרקם כפי שאושרו בוועדת השימור העירונית. 4. תנאי לתחילת עבודות בשטח ופתיחת תיק פיקוח יכלול את התאומים והמהלכים הבאים:</p> <p>א. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי המבנה שאינם מיועדים לפירוק לרבות הנחיות לחפירה תת קרקעית. ב. הנחיות להבטחת הגנה על יסודות המבנה לשימור בעת חפירת מרתף תחת מבנה לשימור וצמצום הפגיעה בצמחייה ופיתוך הנוף באתר. ג. פירוט אופן שילוב מערכות פנים שיעשה באופן שאינו פוגע במרכיבים האדריכליים של המבנה ובערכי השימור ובמטרותיו, בהתאם למסקנות תיק התעוד. ד. עבודות השימור ילוו על ידי אדריכל ומהנדס המתמחים בתחום השימור</p>	
<p align="center"><b>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס סימון בתשריט : לשימור</b></p> <p>לא ינתן טופס איכלוס לכל בניה במגרש בו אתר לשימור מתוקף תכנית זו אלא אם הושלמו התנאים הבאים:</p> <p>א. גמר שיקום ושימור האתר לשימור בפועל, בהתאם להיתר המאושר בכללם הצבת שילוט היסטורי. ב. הגשת טבלת גמרים למבנה לשימור, בהתאם לביצוע בפועל, בדגש על חזיתות המבנה, מבואות וחללים משותפים במבנה, החצר ופיתוח השטח. הטבלה תכלול התייחסות לפרטים ששומרו ושוחזרו באתר. ג. הנחיות לתחזוקת המבנה לשימור. הנחיות אלה תכלולנה פעולות נדרשות לתחזוקת האתר וטווחי הזמן המומלצים לביצועם. ד. קיימת חובת רישום הערת אזהרה בדבר חובת תחזוקת אתר לשימור.</p>	
<p align="center"><b>6.4 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>הנחיות להכנת תכניות מפורטות באזורי רגישות:</p> <p>1. תנאים להכנת תכנית מפורטת באזורי רגישות:</p> <p>א. אישור תיק תיעוד מקדים- למתחם או למרקם הרלוונטי כולו, על ידי ממונה השימור מטעם הוועדה המקומית. ב. מדיניות שימור - אישור מפת רגישות עדכנית למתחם או למרקם הרלוונטי כולו על ידי ועדת השימור העירונית. מסמך המדיניות ילווה בהנחיות שימור ופיתוח לכל דרגת רגישות. הנחיות אלה תתבססנה על ההנחיות המאושרות בתכנית זו ויוסיפו להן בהתאם לערכים המגולמים במרקם / במתחם המתוכנן.</p>	

ג. הגשת סקר עצים גם אם מספר העצים קטן מ-5.

2. הנחיות להכנת תכניות מפורטות באזורי רגישות א' וב' :

א. בכל תכנון מפורט בתחומי אזור רגישות א' וב' אחת ממטרות התכנית תהיה שימור אתרים ושימור מאפיינים היסטוריים בגבולות התכנית. התכנית תובא לאישור ועדת השימור טרם הדיון בעניינה בוועדה המקומית.

ב. כל תכנית מפורטת באזורי הרגישות תכלול נספח בינוי ועיצוב. הנחיות לעריכת נספח בינוי ועיצוב מופיעות בפרק 6 בתכנית זו.

ג. כחלק משמירה על מאפייני המרחב ההיסטורי תקבע שפת רחוב למרקמים אלו. התכנית תשתלב בפיתרון המאושר על ידי הוועדה המקומית וככל שכוזה טרם אושר, התכנית תציע פיתרון בתחומה כמסמך מנחה.

ה. כחלק משימור האתרים תקבענה הנחיות לשימור/ לשחזור גדרות היסטוריות, שמירה על המעברים ההיסטוריים והנחיות לפיתוח השטח. בהינתן ויקודם תהליך איחוד וחלוקה תוואי הגדרות ההיסטוריות יישמר.

ו. בחלקות בהם קיימים מבנים בעורף החלקה המיועדים לשימור ישמרו המעברים ההיסטוריים המאפשרים גישה לאתרים לשימור, ישולבו אלמנטים של פרשנות ותצוגה להנחת האתרים לשימור במרחב הציבורי

ז. לא תתאפשר סגירת מרפסות בגוש החזית הקדמית.

3. הנחיות להכנת תכניות מפורטות ברגישות ג'

א. תנאי מקדים לדיון בכל תכנית מפורטת באזור רגישות ג' הינו אישור בוועדת השימור מדיניות פיתוח לאזור ג' בכלל המתחם/ המרקם.

ב. ככל שהתכנית המוצעת מהווה חלק מהמתחם, תנאי לדיון בתכנית יהיה אישור מדיניות הפיתוח לאזור ג' במתחם בוועדה המקומית.

ג. מדיניות הפיתוח תכלול התייחסות של הבינוי המוצע באזורי רגישות ג' למתחם / למרקם לשימור ולאיתרים לשימור המוגדרים בו. מדיניות הפיתוח תמפה את העקרונות הראשיים לבניה החדשה בתחומה. מסמכי התכנון יוצגו תמיד עם אזורי רגישות א' וב' הגובלים בה מחד ואזורים פנויים מהנחיות מתוקף תכנית זו מאידך, בתוואי שלא יפחת מגבולות בלוק עירוני סמוך. הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה רשאים להציג דרישות נוספות למדיניות פיתוח זו בכפוף לתכנון המוצע ולמידע הנדרש לצורך אישורו.

## 6.5 בינוי ו/או פיתוח

6.5

הנחיות להכנת נספח בינוי ועיצוב כנספח לתכנית מפורטת :

1. כללי :

תוכנית הבינוי תערך בהתאם להנחיות תוכנית זו ותוכניות בתוקף בתחומי המתחם המוגדר ותהיה כפופה למדיניות העירונית הנחיות הבינוי יכללו בחינת הבינוי המוצע בייחס לאזורים הגובלים.

2. לא תאושר תוכנית בינוי ועיצוב למתחם אלא אם כללה את הבאים :

א. מסמכי התוכנית : כל מסמכי התוכנית יוגשו בקנה מידה מתאים שלא יפחת מ-500:1. התוכנית תכלול תוכניות, חתכים, חזיתות, כפי הנדרש לבחינת העמדת המבנים בתחומי המתחם ויחסם למרחבים הציבוריים בתחומי המתחם ובגבולותיו.  
ב. פרטים מחייבים / אופייניים ילוו בשרטוטים בקנה מידה מתאים.

ג. מתחמים הגובלים באזור רגישות א', יציגו חתך הכולל התיחסות לבינוי ו/או לפיתוח השטח שמעבר לגבולות המתחם.  
 ד. ועדת השימור ו/או הועדה המקומית רשאיות לדרוש הוספה של תשריטים והנחיות לתוכנית הבינוי והעיצוב למתחם.

3. דגשים והנחיות עיצוביות בתוכנית:

א. פיתוח שטח- התוכנית תכלול התיחסות לפיתוח השטח בתחומיה. התוכנית תגדיר הנחיות לגדרות, מיקום תשתיות וסידורי תברואה במגרש, הנגשה, כניסות למבנים וכניסות לחניה, מבני עזר והנחיות לגינון ונטיעות, ריצוף וריהוט חוץ בתחומי המגרש. התוכנית תכלול פרטים מחייבים בקנה מידה מתאים.

ב. הסביבה הבנויה- התוכנית תכלול התיחסות להנחיות עיצוביות למבנים בתחומי המתחם. התכנית תפריד בין הנחיות עיצוביות לאתרים לשימור, הנחיות עיצוביות לתוספות מעל מבנים קיימים לשמירה ולהנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחומה. התוכנית תתייחס לקוי בניה ולהעמדת המבנים, מפלסים ולגבהי קומות, לחומרי גמר, גדרות, מסתורי מערכות ומסתורי כביסה, גג המבנה, מערכות על הגג הכל ביחס לגבולות המתחם וביחס לבניינים הגובלים במתחם.

ג. ניקוז תשתיות עירוניות וטיפול במי נגר עילי- התוכנית תציג פתרונות להשהיית והשבת מי נגר עילי ושילובן בפיתרון האדריכלי המוצע בתכנית

4. סקרים מקדימים

א. ככל שהתכנון המוצע כולל בניין רב קומות, תוכנית הבינוי תכלול סקר הצללות ורוחות בתחומה. מסקנות הסקר יוטמעו בהנחיות התכנית.  
 ב. ועדת השימור ו/או הועדה המקומית רשאית לדרוש סקרים נוספים לפי הצורך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

6.6

**הנחיות מיוחדות**

**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

אזורים מיוחדים- לב המושבה

1. אזור לב המושבה הינו מרקם לשימור המסומן בתשריט ובנספחי התכנית.
2. נספח לאזור לב המושבה כולל שלושה תשריטים כדלקמן:
- א. נספח אתרים לשימור בתחום המרקם ודרגות השימור בהם
- ב. נספח רגישויות שימור בתחום המרקם.
- ג. נספח המערכת הירוקה והציבורית בלב המושבה.

3. בכל תכנון באזור לב המושבה יוטמעו הנחיות תכנית זו ובנוסף ההנחיות המפורטות בסעיפים הבאים:

- א. באזור רגישות א' גובה הבינוי בחזית החלקה (קו בניין 10) לא יעלה על 4 קומות.
- ב. על מנת לאפשר גמישות תכנונית בתוספת למבנים לשימור תתאפשר תוספת קומה חמישית בכפוף לנסיגה מינימלית של 2 מ' מהחזית של 2 קומות לכל הפחות.
- ג. באזור רגישות ב' גובה הבניה בחזית החלקה לא יעלה על 7 קומות. ברחובות השלד תוספת בניה ע"ג המבנים לא יעלה על 4 קומות בקונטור המבנה הקיים ובנוסף 3 קומות נוספות בנסיגה של 2.5 מ'.
- ד. תנאי למתן היתר לבניה חדשה ו/או תוספת למבנה קיים יהיה אישור של הועדה המקומית הנחיות מרחביות פרטניות למרקם. בתקופת המעבר עד לאישור הנחיות מרחביות פרטניות,

<p>תנאי להיתר יהיה תיאום פרטני של חזיתות המבנים בבקשה להיתר הגובלים בשטחים ציבוריים ובפיתוח השטח והגידור בחזית המגרש בו מבוקשת הבקשה. ה. תכניות מפורטות בתחומי אזור לב המושבה יהיו כפופות להוראות תכנית זו ויטמיעו בתכנון המוצע את ההנחיות הנוגעות לאתרים לשימור, אזורי הרגישות והמערכת הירוקה הקיימת והמוצעת ככל שאלה נוגעות לתחום התכנון המוצע.</p>	
---	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p>
<p>מתחמים קולטים: מתחמים קולטים לקליטת זכויות מוקנות לא מנוצלות וזכויות תוספתיות מכח תמרוץ מאתרים לשימור, הינם ממנגנוני המימוש בתוכנית זו. בתשריט התוכנית סומנו בקו אפור מרוסק מתחמי תכנון המיועדים לקליטת זכויות תוספתיות אלה. בנוסף למתחמים אלו נקבע כי במקומות הבאים בכל תכנון עתידי תיבחן אפשרות לקליטת זכויות אלה מאתרים לשימור: באזורי התעסוקה בעיר מלבד א.ת. סגולה בכל פרויקט להתחדשות עירונית המקודם הרחבי העיר בתוכניות לפינוי תחנות דלק הכוללות שינוי ייעוד והשבחה בתוכניות משביחות באזורי מגורים ב' ו-ג' מתחמים מסומנים בתשריט התוכנית: מתחמים קולטים בהתאם למדיניות לב המושבה תוכנית צפון קרית אריה בהתאם למדיניות כנסת ישראל ניוד הזכויות יעשה בכפוף לתוכנית מפורטת ולהוראות תוכנית זו. מתחמים קולטים ייקלטו זכויות מאתרים לשימור לפי תיעדוף של רצף פיזי ברחובות שלד לשימור ולפי דרגת האתר.</p>	

<p><b>6.8</b></p>	<p><b>סביבה ונוף</b> <b>סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור</b></p>
<p>בין מרכיבי השימור המרקמיים המאפיינים את מרחב המושבה ההיסטורי הינן החצרות והמעברים כפי שמופיעים בנספח לב המושבה. פיתוח ושימור מרקם לב המושבה יכלול את שימור החצרות והמעברים. פרישתן והיקפן ייבחנו לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	

<p><b>6.9</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b></p>
<p>1. תכנית זו הינה תוכנית מכוח סעיף 23 בתמ"א 38. 2. לא תותר תוספת זכויות מכח תמ"א 38 במבנים לשימור ובבניינים שנקבעו לשימור בתכניות קודמות. 3. בבניינים לשימור בהם הוצא היתר למימוש תמ"א 38 לפני אישור תכנית זו, לא יתווספו זכויות בניה מכח תוכנית זו. בבניינים בהם ניתנה החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה למימוש תמ"א 38, וטרם הוצא היתר בניה עד למועד תחולת תכנית זו לפי סעיף 119(א) לחוק, ניתן יהיה להוציא היתר בהתאם להחלטה ללא תמריצים מכח תכנית זו, או לחילופין למשוך את הבקשה ולפעול על פי תכנית זו. 5. תוספת זכויות מכח התכנית מחויבת בחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה לפי ת"י 413.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



נספח 3: רשימת שימור										
מס'ר	שם האתר	גוש	חלקה	חלקות תבע	רחוב	מס' בית	מיקום	מדינות לב העיר	קטגוריית שימור	הערת והוראות מיוחדות
1	מתקן מים בשכונת שעריה	4042	1094		יואל	16	שעריה	כלל העיר	ב	
2	מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים	4264	1,16		מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים		מחנה סירקין	סרקין	#	לשימור בהתאם לתוכנית תמל / 1076
3	מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים	4265	7,8,10,15-25,67-75,106-109		מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים		מחנה סירקין	סרקין	#	לשימור בהתאם לתוכנית תמל / 1076
4	מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים	6322	24-29		מחנה סירקין - מתחמים היסטוריים		מחנה סירקין	סרקין	#	לשימור בהתאם לתוכנית תמל / 1076
5	אתר ירקונים	6346	66		מתחם גן לאומי ירקון		גן לאומי ירקון	ירקונים	#	לשימור בהתאם לתוכנית 410-0991547 למתחם ירקונים
6	חוות אטינגון באזור סגולה	6355	3,785	3,307	סטין	3	פארק עסקים ירקון	כלל העיר	מתחם לשימור	לשימור בהתאם לתוכנית פתח/בא/37/1232 מוצע לאפשר בנייה על המבנה בבסיסה של 5 מ'
308	שטמפפר 108	6355	83		שטמפפר	108			ב	
7	מתחם וינדסברג	6357	29		גליס, אחרי מסילת הרכבת		הדר המושבות החדשה	כלל העיר	א	
8	בית פוקס	6361	36		שטמפפר	69	לב המושבה	לב העיר	#	
9	בית קלינסקי	6361	37		שטמפפר	71	לב המושבה	לב העיר	ב	
12	משטרת פתח תקוה	6361	130		יונגייט	2	לב המושבה	לב העיר	מתחם לשימור	חלק מתחם לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר. דרגת השימור והנחיות השימור למתחם ייקבעו לאחר עריכת תיק תעוד ולעת הבנת תוכנית מפורטת
16	מדגל מים בשכונת נוה-עוז	6371	248		הניצים	39	נוה עוז	כלל העיר	ב	
17	בית חולים גהה	6372	13,15		סוחקה		נווה גנים		מתחם לשימור	
18	בית חולים בלנסון	6372	101,111-114, 98,35		סוחקה	3	נווה גנים		מתחם לשימור	
19	ביה"ס ע"ש רוזה כהן גבעת השלושה	6372	27,30,44,46,47		רחוב קפלן	34	נווה גנים		מתחם לשימור	
20	ביה"ר לתרופות אסיא/טבע	6372	56-60, 63-65		דנמרק	2	סטראטסיב		אתר לשימור	בהתאם להנחיות תכנית מאושרת מס' 410-0890418 לשומר המבנים ההיסטוריים יש לבצע לבאתר מדיניות פרשנות ותצוגה
21	חורשת אקליפטוסים	6373	125,1048,342		יהלום	25	בר יהודה		אתר נופי	
22	קיבוץ גבעת השלושה (הישן)	6373	17,18,124,43		ארלוזורוב	43-45	בר יהודה		מתחם לשימור	במתחם הקיבוץ מספרות מבנים לשימור ביניהם מבני אכסנית הנער וחדר האוכל ההיסטוריים
23	נווה עובד	6373	285-296, 299		מג מעפילי אגוז / אנדרסון/הפועל הצעיר		לב המושבה		מרקם לשימור	לשימור בהתאם להנחיות תכנית רמת ורבר 410-0547356
24	מתחם די לבנים	6373	360,365, 574,731,732,807, 809,942, 38, 735		ארלוזורוב		לב המושבה		מתחם לשימור	לשימור בהתאם להנחיות תכנית רמת ורבר 410-0547356
310	ארלוזורוב 9	6373	90		ארלוזורוב	9	לב המושבה		ב	קיימים שני מבנים בחלקה לבחינה לאחר עריכת תיק תעוד
311	מוזיאון הטבע והאדם	6373	738		משה שרת	18	רמת ורבר		#	לשימור בהתאם להנחיות תכנית רמת ורבר 410-0547356
25	חובבי ציון 11	6374	71		חובבי ציון	11	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
26	ישיבת לזמ"ה	6374	95,94		הרצל	7	המרכז השקט		מתחם לשימור	
27	בית גלמונט	6374	105		מונטיפיורי	8	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בנייה על המבנה הקיים
28	בית יהלום	6374	106		מונטיפיורי	10	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
29	בית גליס	6374	110		חובבי ציון	9	לב המושבה	לב העיר	ב	
30	באהואוס-הקדש בית יתומים דיסקין	6374	111		פיק"א	30 א,ב	לב המושבה	לב העיר	ב	
31	בית גולד	6374	128		מונטיפיורי	4	לב המושבה	לב העיר	ב	
32	בית האיכר	6374	132		נורדאו	7	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
33	בית שנידמסר	6374	133		נורדאו	9	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
34	בית גולדברשט-שוורצמן	6374	134		מונטיפיורי	38	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
35	בית גודמן - רוטבארד	6374	228		הוטשילד	62	לב המושבה	לב העיר	א	
313	אנדרטת הברון	6374	53		הוטשילד/ הברון הירש		לב המושבה	לב העיר	א	
36	הברון הירש 1	6375	41		הברון הירש	1	לב המושבה	לב העיר	ב	
37	בית ויסקר	6375	49		הוטשילד	23	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בנייה על המבנה הקיים לשימור בהתאם לתוכנית מופקדת 410-0976969
39	פינסקר 39,41	6375	80		פינסקר	39,41	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בנייה על המבנה הקיים
40	בית ברגמן	6375	91		גוטמן	6	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בנייה על המבנה הקיים
41	בית בלקין	6375	93		פינסקר	25	לב העיר		#	לשחזור בהתאם להנחיות בתכנית 410-0274423

מס'ר	שם האתר	גוש	חלקה	חלקות תבע	רחוב	מס' בית	מיקום	מדיניות לב העיר	קטגוריית שימור	הערת הוראות מיוחדות
42	בית משפחת בומביי-גפני	6375	94		פינסקר	23		לב העיר	#	לשחזור בהתאם להנחיות בתכנית 410-0115600
43	הברון הירש 17	6375	98		הברון הירש	17	לב המושבה	לב העיר	ב	
45	בית נכסת צמח-צדק, חב"ד	6375	118		גוטמן	24	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
46	בית קוסיצקי	6375	135		רוטשילד	36 א	לב המושבה	לב העיר	ב	
47	בית מרדכי היטברד	6375	161		פינסקר	29	לב המושבה	לב העיר	ב	
49	מלון רבינוביץ (בית רוהק)	6375	164		פינסקר	11	לב המושבה	לב העיר	#	לשימור בהתאם להוראות תכנית 410-0398628
52	בית אלבוים-גולדברג	6375	256		גוטמן	4 א,ב	לב המושבה	לב העיר	ב	
53	מתחם טיקוצקי	6375	262, 244, 95		הברון הירש	15	לב המושבה	לב העיר	ב	במתחם 3 מבנים היסטוריים
54	בית אליושוב	6375	263		ז'בוטינסקי	2	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
55	בית יהודה ראאב (חצר אליושוב)	6375	263		רוטשילד	50 א	לב המושבה	לב העיר	א	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
56	עץ השקמה (ליד חצר גולדברג)	6375	367		גוטמן	12	לב המושבה		נופי	
57	בית מאירי	6375	467		ז'בוטינסקי	8	לב המושבה	לב העיר	#	לשחזור בהתאם להנחיות תוכנית 410-0106112 מרכז הברון - פתח תקווה
58	בית כהן/בית ממדלשטם	6375	467		ז'בוטינסקי	10	לב המושבה	לב העיר	#	לשחזור בהתאם להנחיות תוכנית 410-0106112 מרכז הברון - פתח תקווה
59	בית הפמן	6375	471		ז'בוטינסקי	6	לב המושבה	לב העיר	#	לשחזור בהתאם להנחיות תוכנית 410-0106112 מרכז הברון - פתח תקווה
60	רוטשילד 27	6375	151, 191		רוטשילד	27 א,ב	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
61	מלון עדן	6375	165		הברון הירש	21-23	לב המושבה	לב העיר	ב	
62	שיכון ציבורי	6375	269,270,271,272		עולי בבל	כל הרחוב	לב המושבה		מרקם לשימור	
63	בית פולישוק וקטיגורצקי	6375	173-174		פינסקר	31	לב המושבה	לב העיר	ב	
64	עץ אקליפטוס	6375	45, 115		הברון הירש	7,9	לב המושבה		נופי	
302	בית ירמה הינדה	6375	104		הברון הירש	25	לב המושבה	לב העיר	ב	
312	מבנה השוק	6375	451		הברון הירש	5	לב המושבה	לב העיר	א	מבנה השוק הוגדר לשימור בהתאם לתוכנית השוק 14/563. הנחיות השימור בתוכנית זו כולל על האתר.
65	תחנת הרכבת- בית מנהל התחנה	6376	14		לילבלום	4	נוה גן	כלל העיר	א	
68	בית שלום ווינשטיין	6376	88		פינסקר	71	לב המושבה	לב העיר	#	הנחיות שימור בהתאם להוראות תכנית פינסקר 71 פתח תקווה 410-0834267
44	בית רובינביץ'	6377	107		תל חי	4	לב המושבה	לב העיר	ב	
70	בית אריה לזין	6377	11		פינסקר	16	לב המושבה	לב העיר	ב	
71	וינגייט 21	6377	26		וינגייט	21	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
73	גולדנהירש 2	6377	49		גולדנהירש	2	לב המושבה	לב העיר	ב	
74	שטמפפר 19-21	6377	53		שטמפפר	19-21	לב המושבה	לב העיר	ב	
75	בית הפועל המזרחי	6377	61		שטמפפר	41 ב	לב המושבה	לב העיר	ב	
77	בית שניטמן	6377	78		שטמפפר	27 א,ב	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
78	בית עובדיה	6377	79		שטמפפר	25	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
79	פינסקר 20	6377	85		פינסקר	20	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
80	בר כוכבא 21	6377	93		בר כוכבא	21	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
81	בית חמלניסקי	6377	100		שטמפפר	47	לב המושבה	לב העיר	ב	קומת קרקע מסחרית לשימור
83	בר כוכבא 4	6377	117		בר כוכבא	4	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
84	בית ברנבוים	6377	118		פרומקין	4	לב המושבה	לב העיר	ב	
85	בית ברנבוים	6377	119		פרומקין	2	לב המושבה	לב העיר	ב	
86	בית ניסן בן-נעם	6377	121		פרומקין	5	לב המושבה	לב העיר	ב	
87	בית חרושת לליטוש ילומים	6377	124		בר כוכבא	3	לב המושבה	לב העיר	ב	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר
88	בית רובינדי	6377	130	2205,2003	שטמפפר	23	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
89	שטמפפר 31	6377	141		שטמפפר	31	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
90	שטמפפר 37	6377	151		שטמפפר	37	לב המושבה	לב העיר	ב	
93	סטרומה 3	6377	162		סטרומה	3	לב המושבה	לב העיר	ב	
94	בית בנקו	6377	173		שטמפפר	35	לב המושבה	לב העיר	ב	קומת קרקע מסחרית לשימור

מס'ר	שם האתר	גוש	חלקה	חלקות תבע	רחוב	מס' בית	מיקום	מדיניות לב העיר	קטגוריית שימור	הערת הוראות מיוחדות
97	בית האחים בראז	6377	186	2252	שטמפפר	39	לב המושבה	לב העיר	ב	קומת קרקע מסחרית לשימור
99	בית פליישצ'יק	6377	211		שטמפפר	49	לב המושבה	לב העיר	#	הנחיות שימור בהתאם להוראות תכנית 410-0780841
103	בית סטלובסקי	6377	234, 236	2381	פינסקר	8 א'	לב המושבה	לב העיר	א	
104	מלון לוריא (רבינוביץ)	6377	235-236	2381	פינסקר	8	לב המושבה	לב העיר	ב	לבחינה נוספת
105	בית דובנץ	6377	239	2244	שטמפפר	43 ב	לב המושבה	לב העיר	ב	
107	חצר יצחק שפירא	6377	1,2	2349,2376,2377,2383,2394-2395	פינסקר	2,4	לב המושבה	לב העיר	ב	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר קיימים מספר מבנים לשימור בדרגות שימור שונות.
108	טחנת קמח השלום	6377	150,187,61,241	2241,2242,2250,2253,2255	גולדנהירש	16,18,20,22	לב המושבה	לב העיר	ב	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר
110	בית אובייט	6378	10	2072	שטמפפר	44	לב המושבה	לב העיר	ב	
111	בית רוזנברג	6378	25	2034	שטמפפר	36	לב המושבה	לב העיר	#	הנחיות שימור בהתאם לתכנית 410-0120238
112	יקב פרידמן (אחוות לחמן)	6378	49	2004-2005	חיים עוזר	3	לב המושבה	לב העיר	ב	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר
113	בית פנחס יצחק	6378	81	2194	אוישיקין	21	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
115	בית פוגל	6378	130	2076	שטמפפר	50	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
117	בית מילך-סטרוזניץ	6378	134	2040	שטמפפר	42	לב המושבה	לב העיר	ב	
118	בית ברון	6378	137	2012	שטמפפר	18	לב המושבה	לב העיר	ב	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר
119	בית גולדשטיין	6378	142	2022	שטמפפר	26	לב המושבה	לב העיר	ב	
120	בית קצנסקי-ברגמן	6378	154-153	2018,2016,2017,2019	שטמפפר	22	לב המושבה	לב העיר	ב	
122	בית לשכת התעסוקה	6379	37	2152	אוישיקין	16	לב המושבה	לב העיר	ב	
123	בית דוד וויטלי בכר	6379	49	2126	יהודה הלוי	28	עין גנים	לב העיר	ב	
124	בית גרשנפלד אלעזר	6379	54		יהודה הלוי	37	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
125	בית אלבוריק	6379	55		יהודה הלוי	35	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
128	בית בכר	6379	100		רמב"ם	31	עין גנים	כלל העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
129	רמב"ם 29	6379	101		רמב"ם	29	עין גנים	כלל העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
130	רמב"ם 25א	6379	103		רמב"ם	25א	עין גנים	כלל העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
131	בית שאלתיאל בכר	6379	131		רמב"ם	42	לב המושבה	לב העיר	ב	
132	בית בקשי - מאיו	6379	132		רמב"ם	40	לב המושבה	לב העיר	ב	
133	רמב"ם 53	6379	137		רמב"ם	53	עין גנים	כלל העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
134	בית אלטר	6379	138		רמב"ם	55	עין גנים	כלל העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
135	מבנה העירייה	6379	116,184		העליה השנייה	1	לב המושבה	לב העיר		חלק מתחם לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר. דרגת השימור והנחיות השימור למתחם העירוני ייקבעו לאחר עריכת תיק תיעוד ולעת הכנת תוכנית מפורטת
306	בית הדואר	6379	187		הס משה	18	לב המושבה	לב העיר		חלק מתחם לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר. דרגת השימור והנחיות השימור למתחם העירוני ייקבעו לאחר עריכת תיק תיעוד ולעת הכנת תוכנית מפורטת
136	מוהליבר 14	6380	17		מוהליבר	14	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
137	מתחם שמעונוב	6380	34		מוהליבר	21 א,ב	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
138	מקווה עירוני	6380	50		חיים עוזר	10	לב המושבה	לב העיר	ב	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר
139	בית מקל-הלחמי	6380	67		חובבי ציון	30	לב המושבה	לב העיר	ב	שימור המבנים הקיימים כולל החצר וריכוז בניה חדשה בעורף החלקה
141	ב"ס נצח ישראל - בנות	6380	77		מוהליבר	10	לב המושבה	לב העיר	א	מבנה ציבור יש לבצע תיק תיעוד מתחמי לבית הספר כתנאי מקדים לכל בקשה והתערבות באתר. תיק התיעוד ייבחן את ערכי יתר המבנים בגבולות האתר
142	בית חלבני נידיץ	6380	93		חובבי ציון	12	לב המושבה	לב העיר	#	לשימור בהתאם להוראות תכנית 1204/131
143	בית הדפוס / פינצנר	6380	94		חובבי ציון	14	לב המושבה	לב העיר	#	לשימור בהתאם לתוכנית מס' 1204/131
144	בית לפקו	6380	109		איכילוב	5	לב המושבה	לב העיר	ב	
145	בית ברך רוטברד	6380	114		ההגנה	1	לב המושבה	לב העיר	ב	
146	בית רוזנברג בצלאל	6380	123		נורדאו	22	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
147	חפץ חיים 4	6380	129		חפץ חיים השקט	4	המרכז	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
148	נורדאו 24	6380	138		נורדאו	24	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
149	נורדאו 26	6380	139		נורדאו	26	לב המושבה	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר

מס"ד	שם האתר	גוש	חלקה	חלקות תבע	רחוב	מס' בית	מיקום	מדיניות לב העיר	קטגוריית שימור	הערת הוראות מיוחדות
150	בית נטע	6380	140		נורדאו	12	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה ציבור
151	בית שיינה סלור	6380	156		חובבי ציון	38	לב המושבה	לב העיר	ב	
152	קולנוע היכל	6380	162		נורדאו	36	לב המושבה	לב העיר	#	לשימור בהתאם להוראות תכנית 410-0933622
154	חצר משפחת גרינשטיין	6380	209		חובבי ציון	36	לב המושבה	לב העיר	ב	קיימים שני מבנים לשימור בדרגות שונות. מבנה מושבה בעורף ומבנה בינלאומי בחזית.
155	בית האחים כהן	6380	218		חובבי ציון	22	לב המושבה	לב העיר	ב	
156	ביה"ב" שונה הלכות	6380	283		חובבי ציון	42	לב המושבה	לב העיר	א	חלק מתחם מיוחד לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר
157	בית ההסתדרות	6380	163,182		ההסתדרות	19,21	לב המושבה	לב העיר	א	בשטח תתל 102
158	חפץ חיים 2	6380	102, 28		חפץ חיים	2	המרכז השקט	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
160	בית כהן	6380	82		מונטיפיורי	35	לב המושבה	לב העיר	ב	
303	חובבי ציון 28	6380	68		חובבי ציון	28	לב המושבה	לב העיר	ב	מוצע לאפשר איחוד וחלוקה עם אתר 139
305	בית כנסת "משכן יוסף"	6380	171		איכילוב	20	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה ציבור
161	בית אהרן יטקובסקי	6382	7		רוטשילד	103	המרכז השקט	לב העיר	ב	
162	אקליפטוס לימוני	6382	18		שפירא	8	המרכז השקט		נופי	
163	בית ימיני	6382	19		שפירא	10	המרכז השקט	כלל העיר	ב	המבנה עבר שימור במסגרת היתר מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
164	בית הפטל	6382	58		חפץ חיים	6, א, ב, ג	המרכז השקט	לב העיר	ב	
165	בית האמנים-משפחת מכנס	6382	90		אחד העם	5	המרכז השקט	כלל העיר	ב	בשטח תתל 102
166	בית שפירא	6382	189		הרצל	20 ב'	המרכז השקט	כלל העיר	א	מבנה ציבור
167	קופ"ח כללית	6382	37,29,36,28		רוטשילד	119	המרכז השקט	כלל העיר	א	מבנה קופת חולים כללית לשימור מחמיר
309	בית כנסת זכר חיים	6382	60,59		חפץ חיים	10	לב המושבה	לב העיר	א	מבנה ציבור
168	חפץ חיים 3	6383	2		חפץ חיים	3	המרכז השקט	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
169	חפץ חיים 1	6383	174		חפץ חיים	1	המרכז השקט	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
170	בית וודבוז	6383	175		ההסתדרות (חפץ חיים 1)	א28	המרכז השקט	לב העיר	ב	להתחדשות מתחמים בהתאם למדיניות מרכז העיר
173	בית ספר ילדי עובדים, קבוצת "עמק השבע"	6384	29		בעש"ט	19	מחנה יהודה	כלל העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
174	משק הפועלות	6384	1,7,8,20		אחד העם	50	מחנה יהודה		מתחם לשמור	
175	בית חולים השרון	6386	6-10,14,117,119,128,139-140,13,129-138		קק"ל (פינת רחוב כץ 13-15א)	1,3,5,7	המרכז השקט		מתחם לשימור	
176	מגדל מים אחדות	6389	381		קיש	13	שעריה	כלל העיר	ב	
177	ביה"ב" תפארת שעריה (משפחת לוי)	6390	3		קיש	44	אחדות	כלל העיר	ב	
179	ב"ס פיק"א	6394	166		רוטשילד	84	לב המושבה	לב העיר	א	מבנה ציבור
180	בית משפחת עובד	6395	13-15		הברון הירש	14,16,18	לב המושבה	לב העיר	ב	
181	חצר למפרט	6395	16		חובבי ציון	19 א, ב, ג	לב המושבה	לב העיר	ב	קיימים מספר מבנים לשימור בחלקה וחיצר
182	חצר וינקלר	6395	17		חובבי ציון	21	לב המושבה	לב העיר	ב	לבחון כמתחם
183	בית משפחת גרף	6395	18	2130	סלור	12	לב המושבה	לב העיר	ב	לבחון כמתחם תכנון
184	מקבץ במבי"	6395	21		הברון הירש	22	לב המושבה	לב העיר	ב	
185	חצר קלינסקי	6395	24		חובבי ציון	27	לב המושבה	לב העיר	ב	
186	מבני עמנואל	6395	32		הברון הירש	32	לב המושבה	לב העיר	ב	
187	בית אהרן אורלנסקי	6395	33		פינסקר	5	לב המושבה	לב העיר	ב	
188	בית הכנסת הגדול	6395	35		חובבי ציון	37	לב המושבה	לב העיר	#	מבנה ציבור לשימור בהתאם להוראות תכנית 11/1266
189	בית יהודה בכר (גוטמן)	6395	36		פינסקר	1	לב המושבה	לב העיר	ב	המבנה נמצא בחלקו על שצפ בחלקה 2088 לבחון כמתחם תוך הסדרת תוכנית בעורף החלקה קיים מבנה שיוכן על שתי חלקות 47   46 השטחים המבונים
190	הברון הירש 4	6395	46		הברון הירש	4	לב המושבה	לב העיר	ב	בעורף החלקה קיים מבנה שיוכן על שתי חלקות 47   46
191	הברון הירש 2	6395	47		הברון הירש	2	לב המושבה	לב העיר	ב	בעורף החלקה קיים מבנה שיוכן על שתי חלקות 47   46
194	מלון מרכז	6395	27		הברון הירש	30	לב המושבה	לב העיר	ב	לבחון כמתחם תכנון עם אתר 195 וחלקה 73
195	קפה 'ג' עדן'	6395	72		הברון הירש	26	לב המושבה	לב העיר	ב	לבחון כמתחם תכנון עם אתר 194 וחלקה 73
196	חצר ליפקיס	6395	81		חובבי ציון	17	לב המושבה	לב העיר	ב	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים

מס'ר	שם האתר	גוש	חלקה	חלקות תבע	רחוב	מס' בית	מיקום	מדיניות לב העיר	קטגוריית שימור	הערת הוראות מיוחדות
197	בית סוויצקי	6395	92		מונטיפיורי	3	לב המושבה	לב העיר	#	לשימור בהתאם להנחיות תוכנית 9/1266
198	בית הדין הרבני	6395	94		מונטיפיורי	7	לב המושבה	לב העיר	#	לשימור בהתאם להוראות תכנית 410-0470989
199	בית ליפשיץ	6395	56		הברון הירש	24	לב המושבה	לב העיר	ב	
200	מתחם בית הכנסת דינוביץ	6395	29,89,54,55		חובבי ציון	35	לב המושבה	לב העיר	ב1	בחלקה מספר מבנים לשימור בדרגות שונות. קיימת חצר לשימור ומבנה בית הכנסת לדרגת שימור א'
201	כיכר המייסדים	6395	41-45		חובבי ציון		לב המושבה		מתחם לשימור	
202	חצר דניאל ליפשיץ	6395	62,63,59		סלור / חובבי ציון	25-27, 16	לב המושבה	לב העיר	א	בחלקה מספר מבנים לשימור בדרגות שונות. קיימת חצר לשימור ומבנה בית הכנסת לדרגת שימור א'
203	בית ברוטמן	6395	64-65		הברון הירש	6,8	לב המושבה	לב העיר	ב	מוצע לאפשר איחוד חלקות עם חלקה 2094, 65,64
301	בית וונגובר	6395	23		הברון הירש	24	לב המושבה	לב העיר	ב	
204	בית הבטון הראשון	6398	18-19		ליד כפר הבפטיסטים		שולי העיר	ירקונים	#	הנחיות שימור בהתאם לתוכנית 410-0991547
205	קיבוץ רודס ההסטורי	6400	30		הרב הרצוג	16	כפר אברהם		מרקם לשימור	במרקם הקיבוץ מבנה בית כנסת ואתרים מספרים יתור ניוד לקומת הגג לצורך מימוש עד לחיקוף של משטח הגג 65% מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים מבנה ציבור
206	מתחם הצרכיני	6400	409		הרב ריינס	1	כפר אברהם	כלל העיר	ב1	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים מבנה ציבור
207	בית הספר ההסטורי	6400	449		הרב ריינס	27	כפר אברהם	כלל העיר	ב1	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
209	בית כנסת גלוסקא	6402	19		האר"י הקדוש	16	מחנה יהודה	כלל העיר	ב1	בחלקה מבנה מגורים חדש בית הכנסת נשמר מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
210	בית רצבני	6402	25		הארי הקדוש	9	מחנה יהודה	כלל העיר	ב1	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
212	בית פסילוב	6404	140		וולפסון	41	עין גנים	כלל העיר	#	הנחיות שימור בהתאם לתוכנית פת/מק/42/1210
213	בריכת מים	6405	6		גורדון	2	עין גנים	כלל העיר	ב	מתקן הנדסי
214	בית כנסת עין גנים	6405	7		עין גנים	23	עין גנים	כלל העיר	ב	מבנה ציבור
215	בית מאיר-פרלמן	6405	64		עין גנים	27	עין גנים	כלל העיר	ב1	מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
216	פרוחיה	6576	18		כביש חוצה שומרון (ליד מתקן חשמל)		שולי העיר	ירקונים	#	הנחיות שימור בהתאם לתוכנית מס' 410-0991547
217	עץ פיקוס בנגלי	6712	550		מייזר	16	נוה עוז		נפי	
218	המועצה המקומית כפר גנים	6714	93		הנשיאים (פינת יטובסקי)	25	כפר גנים א	כלל העיר	ב1	מבנה ציבור מבנה לשימור עם גג רעפים לא ניתן לבצע תוספות בניה על המבנה הקיים
121	בית משפט לתעבורה	6379	11	2224	משה הס	22	לב המושבה	לב העיר		חלק מתחם לתכנון בהתאם למדיניות לב העיר. דרגת השימור והנחיות השימור למתחם העירונית ייקבעו לאחר עריכת תיק תעוד ולעת הכנת תוכנית מפורטת
172	מעונות עובדים פתח תקוה	6383 6405	242,245,248 ,263- 268,244 94-96, 139, 138, 104, 98-101, 279,280,47, 38		חדוה רשיש/אחד העם		המרכז השקט		מרקם לשימור	
178	באר המים הישנה	6393	22	2586	שחם	36-38	סטראטיב	כלל העיר	ב	
400	לב המושבה						לב המושבה		מרקם לשימור	



## נספח 6: קריטריונים והערכת אתרים לשימור

כללי

מסמך זה מהווה את הבסיס לבחינת האתרים בעיר בבסיס לקביעת ערכי השימור שלהם וקביעת דרגת השימור שלהם. הקריטריונים שנבחנו מבוססים על מסמך הנחיות של מנהל התכנון ממרץ 2008 המבוסס על אמנות בינלאומיות. בהתאם לערכים הבאים::



- אסתטי אדריכלי
- סביבתי אורבני
- היסטורי תרבותי
- חברתי
- מדעי

בבסיס לקביעת ערכי השימור נערכה כרטסת אתרים הכוללת בחינת האתר ביחס לתמות עירוניות. הכרטסת מהווה בסיס לדרוג האתרים ומתן הנחיות לשימורם.



בנוסף לבחינת האתרים ביחס לתמות העירוניות הושם דגש בבחינת וגיבוש שלד השימור בלב המושבה מהווה מרקם ייחודי המגלם את סיפורה של התפתחות ההתיישבות בארץ ואת סיפור הקמתה והתפתחותה של פתח תקווה - אם המושבות. בבחינת אסטרטגית השימור העירונית של לב המושבה נקבעו 3 עקרונות מרכזיים

- שלד הרחובות – שמירה על שלד הרחובות ההיסטוריים פינסקר, חובבי ציון הברון הירש ושטמפפר תוך שמירה על מאפייני חתך הרחוב.
- ריבוד סגנוני – הלב ההיסטורי מתאפיין בריבוד סגנוני המייצג שתי תקופות מרכזיות בתולדות היישוב,
  - המושבה – ימיה הראשונים של המושבה מתאפיינים בבניה של בתי מושבה בסגנון ורנקולרי וכמו כן בהתפתחות של חצרות משק מטרוקות ומעברים.
  - ממושבה לעיר – את תהליך העיור המאפיין המושבה והמעבר לבתי דירות מתאפיין בסגנון מודרניזם מוקדם, הסגנון הבינלאומי ומבנים בעלי מאפיינים משולבים 'בינלאומי-מקומי'.
- עירוב שימושים בקומת הקרקע – במסגרת תהליכי העיור שעברה המושבה בתי ראשונים נפתחו חזיתות מסחריות והשימושים המסחריים נכנסו לרחובות לרחובות השלד והינם חלק ממאפייני השימור של העיר



בהתבסס על כרטסת השימור העירונית בה מוטמעים מרכיבי השימור והתמות העירוניות, דורגו האתרים לשימור בחלוקה לשתי דרגות שימור עיקריות.



דרגת שימור א- נקבעה לאתרים להם ערכי שימור גבוהים במיוחד, העולים על 15 נק' כוללות, בהתאם לממצאי הכרטסת. לאתרים בדרגה זו הוגדרו הנחיות שימור מחמירות וככלל לא תותר תוספת בניה למבנים אלה.



דרגת שימור ב- נקבעה לאתרים להם ערכי שימור כוללים בין 8 נק' ל-15 נק' בהתאם לממצאי הכרסות. ככלל לאתרים אלו תותרנה תוספות בניה ושינויים במגרש ובמבנה תוך שמירה על ערכי השימור בכפוף לממצאי תיק תיעוד מלא.

דרגת שימור ב1 – דרגה בעלת ערכי שימור זהים לדרגת שימור ב', אתרים אלה בעלי מאפיינים טיפולוגיים להם לא תאושר תוספת קומות מעל המבנה הקיים.

בקביעת דרגות השימור נלקחו בחשבון שיקולים נוספים לניקוד שהתקבל בכרסות כגון ערכים ייחודיים/ עירוניים/ נופיים וכו' המשפיעים על השיקול התכנוני.



מרקמים, מתחמים בהם מספר אתרים בדרגות שימור שונות לא כללו פרוט של דרגת השימור. מרכיבי השימור בכל אחד מהם ייבחנו לאחר עריכת תיק תעוד מתחמי/מרקמי אשר יכלול בחינה מפורטת של האתרים וקביעת דרגת השימור שלהם.

נוסף לאתרים להם הוגדרה דרגת שימור, בתכנית מופיעים אתרים לשימור שהוגדרו בתכניות תקפות. ככל שתמצא סתירה בין הנחיות תכנית זו לבין הנחיות לגבי אתרים אלה בתכניות התקפות, תגברנה הנחיות בתכניות התקפות.

אתרים אשר נבחנו וקיבלו ציון הנמוך מ 8 נק' נבחנו מחדש ובמידה שנמצא לנכון, הוצאו מרשימת השימור בהחלטת ועדת השימור העירונית.



דרוג המבנים מהווה כלי תכנוני ראשוני בלבד. ציון האתר כפי שהתקבל בכרסות אינו מהווה את המדד היחיד לקביעת דרגת השימור

ועדת השימור תהיה רשאית לשנות דרוג של אתר לשימור לאחר בהתבסס על תיק תעוד והמלצות ממונה השימור אך אין בבסיס שינוי הדרוג בסיס להוצאת האתר מרשימת השימור העירונית.





## נספח 7: הנחיות עבודות שימור

1. כללי – מטרת מפרט זה הינו גיבוש הנחיות לעבודות השימור באתרים היסטוריים תוך שמירה על ערכי המבנה והתאמת האתר לשימושים ותקינה מחייבת. פעולות השימור באתר יתבססו על תיק תעוד מפורט ובתאום מראש עם ממונה השימור ובכפוף להיתר בניה כפי שנדרש על פי חוק.
  - 1.2 כל עבודה או שינוי מבוקש ייכלל בבקשה להיתר בניה ויובא לאישור ועדת השימור העירונית.
  - 1.3 עבודות השימור יבוצעו בליווי ופיקוח של אדריכל ומהנדס שימור מטעם היזם.
  - 1.4 בעבודות השימור יעשה שימוש בטכנולוגית ובחומרי הבניה המקוריים של המבנה ובכלל זה אבנים, לבנים, טיח, חומרי מליטה, צבע, עיטורים, אלמנטים יצוקים, גמרים וכו'.
2. עבודות הגנה – לקראת כל ביצוע עבודת באתר לשימור יבוצעו עבודות הגנה על אלמנטים היסטוריים. עבודות ההגנה יחולקו לשתיים
  - 2.2 אלמנטים לפרוק אחסנה ושימור – בהתאם לשיכול אדריכל השימור ובתאום ואישור עם ממונה השימור יסומנו אלמנטים בשטח לפרוק ואחסנה. אלמנטים אלו ימוספרו ימוגנו ויאוחסנו בצורה מבוקרת אשר תאפשר את שימורם והחזרתם למקום עם התקדמות עבודות השימור.
  - 2.3 אלמנטים אשר יוחלט לשמורם באתר ימוגנו על מנת להבטיח כי לא תבוצע פגיע באלמנטים בזמן העבודות בשטח.
  - 2.4 עבודות הגנה על אלמנטים תעשה בצורה הפיכה אשר תבטיח כי לא תבוצע פגיעה באלמנטים.
3. חיזוק המבנה - עבודות השימור באתרים לשימור יכללו את חיזוק המבנה, באם נדרש, בהתאם לדרישות התקן. יעשה מאמץ, ככל הניתן לא לבצע שינויים בקונסטרוקציית המבנה.
  - 3.2 חיזוק המבנה יעשה ככל הניתן בעזרת טכנולוגית בניה התואמת את טכנולוגית הבניה המקורית של האתר. עבודות החיזוק יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס המתמחה בשימור.
  - 3.3 מערכת העמודים/קירות הנושאים תשומר במלואה או בשינויים נקודתיים
  - 3.4 שינויים במערכת הקירות הנושאים בשלד המבנה ובחלוקה הפנימית תבחן במידה ואינה גוררת שינויים במעטפת המבנה בכפוף לאישור ממונה השימור וועדת השימור.
  - 3.5 תקרות המבנה הינן חלק בלתי נפרד מהמערך ההנדסי והן גורם ההקשחה הראשי של המבנה. מומלץ שלא לאמץ פתרון המבוסס על החלפת תקרות קיימות בחדשות. עם זאת במידה ולא ימצא פתרון אחר תועבר בקשה לבחינת ממונה השימור ולאישורו.
4. מעטפת הבניין
  - 4.2 שימור המבנה יכלול את שימור מעטפת המבנה בכללותה. שימור המעטפת יכלול את שימור/שחזור פרטי הבניין המקוריים תוך מתן עדיפות לשיקום על פני שיחזור. עבודות אלו יכללו שימור פרטי הנגרות והמסגרות כמו גם פרטי בניין בהתאם לממצאי תיק התעוד.
  - 4.3 במידה ויידרש חיזוק למבנה החיזוק יעשה בצורה אשר לא תפגע ו/או תשנה את חזיתות המבנה ואת מאפייניו.
  - 4.4 לא יתאפשר אלמנטי חיזוק חיצוניים.
  - 4.5 שימור חזיתות המבנה יכלול שיקום מקיף של תשתית הקירות תוך החלפת לבנים/אבנים פגומות, חיזוק משיקים וטיפול בלקונות בהתאם לחומרי הבניה היסטוריים ובליווי של משמר.
  - 4.6 שימור החזיתות יכלול שחזור גוונים בהתאם לסקר גוונים וציורי קיר היסטוריים. תאום הגוונים יעשה על בסיס הסקר ובתאום עם ממונה השימור.
  - 4.7 שיקום הטיח יבוצע בהתאם לחומרים וטכנולוגיות היסטוריות תוך עיבוד הטיח לקבלת הטקסטורה והגוון בהתאם לטיח היסטורי.
  - 4.8 קולטנים וצינורות אויר היסטוריים ישומרו במידה וקיימים וצינורות יצקת.
  - 4.9 מרזבים וצמ"גים ישומרו ו/או ישוחזרו בהתאם לפרט ההיסטורי.
  - 4.10 ניקוזים קיימים בשפיכה חופשית כגון גגות וזרזיפים של מרפסות ישומרו. במידה וניקוז מרפסות הינו מעל זיקת הנאה להולכי רגל ישומרו הזרזיפים אך יוסדר פתרון ניקוז למרפסות למניעת מפגע במרחב הציבורי.





4.11 עבודות השימור יכללו שימור גופי תאורה היסטוריים בחזיתות המבנה, פיתוח השטח והחללים הציבוריים, במרפסות ובחזיתות המסחריות אשר ישולבו בסכמת תאורה עתידית. עבודות השימור יכללו סכמת תאורה לחזיתות המבנה אשר ישולבו בין התאורה ההיסטורית לתאורה מדגישה. יש להימנע מתאורת הצפה של המבנה.

4.12 גגות - גגות המבנה הינם חלק בלתי נפרד ממעטפת המבנה ההיסטורי לשימור. להלן הנחיות לעבודות הנדרשות בהתאם למאפייני הגג

4.12.1 גג רעפים

4.12.1.1 שימור שלד הגג בהתאם להנחיות מהנדס שימור

4.12.1.2 תאום מערכות הבידוד והאיטום.

4.12.1.3 שימור ומיון הרעפים ההיסטוריים

4.12.1.4 רעפים פגומים יוחלפו ברעפים כדוגמת המקור

4.12.2 גג שטוח

4.12.2.1 יבוצע שימור של מעקה הגג כחלק משימור מעטפת המבנה

4.12.2.2 עבודות השימור יכללו שיקום הנדסי איטום וניקוז של גג המבנה.

5. תוספות מאוחרות -

5.2 עבודות השימור יכללו הסרת מפגעים ותשתיות מחזיתות המבנה כגון כבלים מזגנים מערכות וכד' והסדרתם בצורה מוצנעת.

5.3 תוספות בניה מאוחרות שנבנו בהיתר או שלא בהיתר, אשר אינן תואמות את המבנה ההיסטורי יוסרו בהתאם להמלצות וחוות דעת ממונה השימור וממצאי תיק התיעוד.

6. שינויים פנימיים -

6.2 במבנים לשימור מחמיר ישומרו בנוסף לשימור מעטפת המבנה והחללים הציבוריים גם חללי הפנים על פרטיהם השונים.

6.3 שיקום ושחזור ציורי קיר יעשה על בסיס ממצאי תיק התיעוד וסקר גוונים וציורי קיר.

6.4 שיקום ושימור ריצופים היסטוריים.

6.5 במידה ויידרשו שינויים פנימיים והנמכות תקרה לטובת התקנת מערכות הן יבוצעו בצורה אשר לא תפגע בחזיתות המבנה ובערכי השימור של האתר.

6.6 התקנת תשתיות כגון חשמל, תקשורת, כבלים אינסטלציה, מיזוג אוויר וכו' תעשה בפנים המבנה בצורה מוצנעת ובאופן שלא פוגע בחזיתות ובמאפייני המבנה.

7. מבואות וחדרי מדרגות -

7.2 שימור השטחים הציבוריים במבנה הינם חלק ממטלות השימור.

7.3 שימור חללים אלו יכלול שימור/שחזור גרמי המדרגות, המעקות ומאחזי היד, חומרים ופרטי גמר כגון יציקות, ריצוף, חיפויים, אלמנטים דקורטיביים וכו' הכול בהתאם לפרטים ההיסטוריים.

7.4 שימור/שחזור גוונים וציורי קיר בהתאם לממצאי תיק התיעוד וסקר גוונים וציורי קיר. מוצע כי במסגרת שימור ציורי הקיר יבוצעו "חלונות חשיפה" אשר יכללו שימור של מערכת הטיח והצבע המקורית כולל חשיפת השלבים השונים אשר תהווה בסיס לבחינה עתידית ועדות למערכת הטיח ההיסטורי.

8. פיתוח שטח -

8.2 שימור/שחזור/שיקום גדרות ושערים היסטוריים בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובהתאם לטכנולוגית הבניה המקורית.

8.3 ריצופים ערוגות ומדרכים היסטוריים.

8.4 שיקום צמחיה קיימת, חידוש צמחיה ושמירה על עצים בוגרים.

8.5 צמחיה חדשה/ השלמת צמחיה תעשה על בסיס צמחייה היסטורית קיימת או תואמת תקופה ובתאום עם מחלקת גנים ונוף וממונה השימור.

8.6 לא תאושר צמחייה טרופית באתר לשימור.

9. מרפסות -

9.2 מרפסות בגוש החזית הקדמית ישומרו ולא תתאפשר סגירת מרפסות אלו. מרפסות שנסגרו יפתחו.





9.3 שימור המרפסות יכלול את שימור כל האלמנטים ההיסטוריים ביניהם שימור מעקות, גגונים, ניקוזים, חומרי גמר, ספים, ריצופים וכד'.

9.4 מרפסות שנהרסו ישוחזרו על בסיס ממצאי תיק תיעוד.

9.5 ניתן יהיה לבחון את סגירת של מרפסות אחוריות בתנאי שסגירתן אינה פוגעת בערכי השימור והסגירה תבוצע בחלונות זכוכית בלבד בכפוף לחוות דעת ממונה השמור ובתאום פרטי השימור והסגירה. ככול שתאושר סגירה היא תהיה אחידה בכל חלקי המבנה לשימור.

9.6 מעקות במרפסות יותאמו לתקן בטיחות עדכני, פרט יתואם ויאושר ע"י ממונה השימור.

10. פתחים – חלונות, דלתות, תריסים, רפפות בכל מקום או שימוש במבנה -

10.2 אלמנטים של נגרות ומסגרות ישומרו או ישוחזרו בהתאם לפרטים ההיסטוריים, אופן הפתיחה, פרטי הפרזול, צורה, מיקום, חלוקה גמר וכד'.

10.3 פתחים היסטוריים שנסגרו או שונו ישוחזרו בהתאם לפרט המקורי.

10.4 שימור ספי החלון הקיימים ושחזור פרטים חסרים.

10.5 תריסים היסטוריים ישומרו ו/או ישוחזרו.

10.6 שימור/ שיחזור פרטים יכלול התאמה לדרישות אקוסטיות, תרמיות, איטום וכו'

11. חזיתות מסחריות

11.2 שילוט בחזיתות מסחריות יתאפשר באותיות בודדות בלבד. לא יתאפשר התקנת שילוט באותיות מוארות.

11.3 צורת השילוט ומיקומו יתואם עם מחלקת השימור העירונית.

11.4 בבתי ראשונים בדרגת שימור 1 תתאפשר פתיחת חזיתות מסחריות לטובת שמירה על השימושים המסחריים במבנה. היקף ואופן השילוב של חזיתות אלו במבנים ההיסטוריים תבוצע בתאום עם ממונה השימור.

11.5 סורגים יותקנו במישור הפנימי בלבד

12. מעלית

12.2 התקנת מעלית פנימית תעשה באופן של יפגע בגרם המדרגות ההיסטוריות. מעלית פנימית בחלל המבואה/מדרגות תתאפשר מעלית שקופה בלבד.

12.3 התקנת מעלית חיצונית תתאפשר בחזית אחורית או צידית מעבר לגוש החזית הקידמי.

12.4 חומרי הגמר ומיקום התקנת המעלית יעשה בצורה אשר אינה פוגעת בערכי השימור של המבנה ובכפוף לתאום עם ממונה השימור.

13. מיגון

13.2 פתרונות מיגון יותקנו בעורף המבנה בצורה אשר לא תפגע בערכי השימור של המבנה.

13.3 יתאפשר שיפור מיגון בחללים פנימיים במידה ולא ימצא פתרון בעורף המבנה.

