

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0523985

מגורים ומסחר במגרש מס' 11 רח' חטיבת הנגב 33, עיר העתיקה, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/02/2020

להפקיד את התכנית

11/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו, הנמצאת בשולי העיר העתיקה של באר שבע - ברחוב חטיבת הנגב 33, מציעה, להוסיף זכויות בניה, להגדיל את מס' יח"ד ולשנות את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ומסחר, תוך שימת דגש על שימור המבנה והחומות. למבנה לשימור יים תיק תיעוד והוא מורכב מ- 3 חלקים שחלקם מיועד להריסה בשלב ההיתר. המבנה הוקם בשנת 1948 התוכנית מאפשרת 15 יח"ד, בסה"כ 4 קומות מעל הקרקע עם נסיגה בקומות העליונות. למבנה נערך תיק תיעוד, כמחויב בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במגרש מס' 11 רח' חטיבת הנגב 33, עיר העתיקה, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0523985

1.2 שטח התכנית 0.838 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 באר שבע

קואורדינאטה X 179469

קואורדינאטה Y 572098

1.5.2 תיאור מקום

חטיבת הנגב 33, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	חטיבת הנגב	33	

שכונה העיר העתיקה באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	198	32

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
4 / 08 / 24	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/ 6 ממשיכות לחול.	3514	356	01/01/1988
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987
20 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/177/03/5 ממשיכות לחול.	4185	1874	20/01/1994
4 /08 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /08 /24 (103/177/03/5 ממשיכות לחול.	4929		31/10/2000

הערה לטבלה:

תכנית מס' 4/08/24 נקריאת גם תכנית מס' 103/177/03/5.

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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד ושימור	מחייב		67	31/08/2020	אריקה לאוב	13: 34 31/08/2020	תיק תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/08/2020	אריקה לאוב	13: 16 31/08/2020	תשריט מצב מאושר	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	יוסף אלקרינאוי		א.ר יוסף הנדסה בע"מ	באר שבע	קרן היסוד (1)	25	08-6274533	08-6275586	aryosef@be zeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 14.

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
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב מדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvi sion.net.il

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	בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, חומות, אלמנטים, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות הסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
מחלקת השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. מחלקת השימור תהיה בעלת ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מתחם כמסומן בתשריט המיועד לשימור בשל צביון (אופי) אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור ערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניה 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**

שימור מבנה היסטורי וחומות לשימור והוספת מבנה מגורים בן 4 קומות בחזית קדמית ו-5 קומות בחזית אחורית מעל הקרקע עבור 15 יח"ד ברחוב חטיבת הנגב 33 באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' ודרך למגורים ומסחר.
2. ביטול הרחבת דרך.
3. קביעת תנאים והוראות שימור עפ"י הנחיות מח' השימור ותיק התיעוד.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בנייה.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. הגדלת מס' יח"ד ל- 15 יח"ד.
8. הגדלת מס' קומות המותרות לבנייה ל- 4 קומות מעל הקרקע בחזית קדמית ו-5 קומות בחזית אחורית (קומה 4 ו-5 חלקית בנסיגה). בתנאי הפרש גבהים בין החלק הקדמי והאחורי של המגרש ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור מעל 4 קומות מעל 0.0 מהרחוב.
9. פירוק תוספות בנייה שאינן שייכות למבנה ההיסטורי לפי תיק התיעוד והנחיות מח' שימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	24	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	11
מגורים מסחר ותעסוקה	11	דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	24
		דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	11
		מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	11
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	24
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	166.2	19.83
מגורים ב'	671.8	80.17
סה"כ	838	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	166.22	19.83
מגורים מסחר ותעסוקה	671.83	80.17
סה"כ	838.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מגורים בהיקף של 15 יח"ד מעל קומת הקרקע. 2. מסחר: חנויות, סדנאות לאומנים ואמנים, גלריות, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות ושירותי אשנב. 3. משרדים ושירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים. 4. כל פעילות מסחרית תותר בקומת הקרקע והגלריה בלבד. באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות. 5. לא תורשה פתיחת עסקים לבידור הגורמים לרעש המהווה מטרד סביבתי. 6. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה. 7. בקומת הקרקע יתוכננו מסחר או תעסוקה בחלקו הפנימי של המגרש יותר שימוש מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח הוראות והנחיות הבינוי, כפי שיקבעו בהנחיות המרחביות שיאושרו בועדה המקומית לעת מתן היתר בניה. עד לאישור הנחיות מרחביות ההוראות כמפורט להלן יהיו בתוקף: 1. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנית והחזיתות בדגש על השילוב של המבנה לשימור בבניין החדש ובסביבה עם מח' השימור העירונית. 2. תינתן אפשרות לתוספת במס' יח"ד (פטור מתמהיל יח"ד במידה והיתר בנייה יוצא לא יאוחר מ-3 שנים נמתן תוקף לתכנית. התחלת הבנייה תוך שנה מהוצאת ההיתר. כל זאת בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם חדר ואיורור עפ"י החוק באישור מהנדסת העיר בהמלצת ועדת השימור. תוספת יח"ד תהייה במסגרת שטחים וקומות קיימות וגודל דירה מיני לא יפחת מ-35 מ"ר. 3. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פיתוח המגרש ואלמנטים מושנלה הפרזול יהיה תאום מוקדם מול מח' השימור העירונית. 4. קיר האבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. במידה ונדרשת הגבהה עבור מערכות טכניות יש לבטא נתק דקורטיבי זה בצורה בחזית המבנה החדש. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות של מח' השימור. 5. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים. 6. בכל מקרה יודגש השינוי בין המבנה ההיסטורי הקיים לבין המוצע החדש. 7. בקומות 4 קדמית ו-5 אחורית תהייה נסיגה והתכסית לא תעלה על 60%. 8. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו למעט קומת הקרקע שתהייה לפי גובה מבנה לשימור ושלא תעלה על 5.3 ברוטו. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות ו/או פתחים לשימור בהתאם לחוק הגלריות. 9. לא תותר בניית קומת עמודים/מפולשת מלאה בכל תחום התכנית. 10. לא יותר פתחים בקו בנין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים. 11. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בנין 0.00 במבנה סמוך. במידה וקיימים חלונות על קו בנין 0.00 אצל השכן, יש להתרחק מהם עפ"י חוק. 12. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב בקומות תחתונות. בקומות עליונות יותרו חלונות רק

מגורים מסחר ותעסוקה**4.1**

- באין ברירה ובתנאי נסיגה או הסתרה של החלונות בתאום ואישור מח' השימור.
13. חצרות פנימיות: המבנה יבנה סביב חצר פנימית. יש לרכז ככל האפשר, שטחים פנויים לחצר פנימית אחת שתהיה אפקטיבית ונעימה. בכל אופן גודל החצר לא יקטן מ 6x6. גודל ומיקום החצר תואם עם מח' השימור העירונית בעת הגשה להיתר.
14. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בעת הגשת התכנית להיתר.
15. תתוכנן כניסה נפרדת למסחר ולמגורים.
16. מפלסי הכניסות בקומת הקרקע יהיו ככל הניתן כמפלס המבנה לשימור.
17. גגות יהיו שטוחים. לא יותר גג משופע. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות מח' השימור העירונית. הגגות יטופלו באגרגת בהיר בהתאם להנחיות מח' השימור ומהנדס העיר. גובה מעקה יהיה לפי החוק. חדרים טכניים, דודי שמש ומערכות נוספות יתוכננו במסגרת הקומה שבנסיגה. לא תותר בליטה של חדר מעלית וחדר מדרגות מעבר למעקה הגג.
18. עיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית.
19. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.

שימור**ב**

שימור

1. לא תותר הריסת אתר לשימור
- א. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בנייה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר כפוף לקבלת המלצת ועדת השימור. תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 6.1.
- ב. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסות ו/או חפירות ליסודות ללא יצירת תמיכות זמניות והגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
- ג. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בנייה חדשה (תוספת אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בנייה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.
2. המבנה לשימור יוחזר למצבו הפיזי כפי שהיה ב- 1948 עפ"י שיקול דעת מח' השימור.
3. לשלב ההיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאפשר ע"י מח' השימור העירונית מראש ובכתב. תיק התיעוד התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומח' השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת.
4. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא והנחיות מח' השימור העירונית. מח' השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבנייה האופן ביצוע העבודה לקבוע לשם כך תנאים בהיתר.
5. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת מח' השימור העירונית להיתר:
- א. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי, לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
- ב. תוספת בנייה מעל ומתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו, מבנים סמוכים לשימור, וחומות לשימור במגרש ובמגרשים הגובלים ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
שמחוץ לקונטור המבנה. ג. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא המאושר והנחיות מח' שימור העירונית. ד. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מח' השימור העירונית, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. 6. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין יחודיים, גדרות, שערים סתומות וכד'. חומרי הבניין יהיו תואמים למקור לרבות גוון, סוג ושיטת יישום ויצוין בפורמט בהיתר ויצורפו פרטים. 7. תותר התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור בתנאי שתבולע בצורה נסגרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ובכפוף לקבלת אישור מח' השימור לפרטים המוצעים. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יח' המיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה ו/או בתוך החומות. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתאום עם מח' השימור. 8. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיינתנו בהנחיות מח' השימור העירונית. 9. מבנה לשימור יתוחזק עפ"י התוספת הרביעית לחוק עפ"י כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה. 10. בתחום המגרש - לא יאושרו פתרונות חנייה בקדמת המבנה לשימור. 11. תוספות בנייה, עמודים חדשים בתא שטח זה יתואמו מראש עם מח' השימור העירונית באופן שלא יפגע בערכי השימור ובמבנים וחומות לשימור. 12. יסודות המבנה החדש ובנייתו מתחת לקרקע תיבנה לפחות כ- 1 מ' מהמבנים והחומות לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים. ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותם של המבנים והחומות לשימור על כל מרכיביו במגרש ובמגרשים הסמוכים. פרט תפר יוגש לאישור מח' השימור. 13. תובטח אי פגיעה במבנים ובחומות לשימור בתחום המגרש ובמבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים הנמצאים בקו 0.00 עם גבול המגרש שבנדון יוצגו פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור לחלקיו ע"י מהנדס למח' השימור. 14. יש למקם את החצר המשותפת למסחר ולמגורים בקו בניין 0 עם רחוב חטיבת הנגב (מאחורי החומה לשימור מול מבנה מבנה לשימור). החצר תהיה פעילה ומשמעותית. 15. קו בניין קידמי בדרום מזרח ניתן שיהיה 0.00, בתנאי שתכנון רוב הקומות יהיה על קו 0. ותתוכנן חצר איכותית נוספת. התכנון והחצרות יתואמו מול מח' השימור. 16. יש לשלב בתכנון המוצע חומות אבן הסטוריות לשימור במגרש וחומות משותפות עם מגרשים גובלים.	
שימור ג. 17. היתר הבנייה יכלול: א. תכניות, חזיתות וחתיכים בהם יסומנו תחום המבנה לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים. ב. תכניות פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה, מתקנים טכניים, פילרים של חשמל, מים, גז, בזק, הוט, וכד' ופחי אשפה. ג. חו"ד מח' השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, עפ"י מסקנות תיק התיעוד. ד. הנחיות ביחס לתוספת בנייה מאוחרת ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות באופי האתר. ה. הנחיות לחומרי גמר ושילוט.	ג



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.	
תשתיות 1. מוצאי מערך התשתיות, פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של מח' השימור ומהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. כל התשתיות הדרושות יתוכננו במגרש ולא במדרכה הציבורית. 2. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. עיריית באר שבע יכולה לחייב תכנון תשתיות ציבוריות בתחום המגרש על פי הצורך, שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים. 3. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתוך קיר המבנה - בתיאום ואישור יחידת השימור העירונית.	ד
שילוט וסימון 1. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שטחי הפרסומת למבנה לכל יחידה מסחרית יותר שילוט פרסומת אחד. פתרון תכנוני יהיה כפוף לאישורה של מח' השימור העירונית. השילוט יעשה באותיות בולטות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע פלסטיק/פח/ מתכת וכד'. 2 בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר והמבנה, את הקשרו הסביבתי ואת היותו מבנה לשימור. תוכן השלט ואופיו יתואם עם יחידת השימור העירונית.	ה
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
תוואי הדרך ורחבה יהיו כמסומן בתשריט.	
הוראות	4.2.2

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
(2)	(2)	(2)	(2)		5 (1)	18	15	75	1509			300	1179	671	11	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		1	5.3 (5)	(4)	75	370 (3)			135	235	671	11	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

'אחוזי בניה הכוללים : 260% ועוד 20% תמריץ כנגד שימור המבנה סמונתה ולא מוקנה). אחוזי בניה יכללו את כל השטחים העיקריים, שטחי השרות + מרחבים מוגנים + גלריה בקומת הקרקע המסחרית
+ מרפסות ושטחים מתחת לקרקע. סה"כ 280%.'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומות 4 קדמית ו-5 אחורית תהייה נסיגה והתכסית לא תעלה מעל 60%.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) לא יותר ניוד זכויות מקומות הקרקע לקומות עליונות.
- (4) ל"יר.
- (5) גובה קומה כולל גלריה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

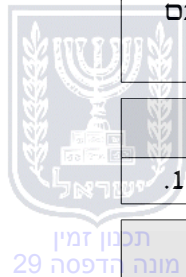
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים :

1. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.
2. הגשת הצהרת מהנדס בנין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.
3. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל עבודות הריסה ו/או חפירה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים ואישור מח' השימור העירונית לתכניות. בהיתר יש לפרט את ההגנות שיבוצעו במבנה עד להשלמת שימורן.
4. תיאום התכנית עם מח' השימור ואישור ועדת השימור.
5. תנאי למתן היתר בניה לבנייה מעל המבנה לשימור, מתחת לקרקע, בסמיכות למבנה וחומות לשימור במגרש ובמגרשים הגובלים ולחפירות - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית, ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור ולחומות לשימור במגרש ולמבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור לכל חלקיו.
6. יש לקבל הסכמה בחתימת הבעלים במגרשים הגובלים, לעניין בניה בקו בניין 0 ובמסירה אישית.
7. כחלק מהיתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, נטיות והשקיה, ריצוף חומרי גמר, תאורה, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות וכו') בקני"מ 1:100 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מח' השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה..
8. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה אשר יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לאחר ביצוע העבודות.
9. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתירה את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד הבריאות, היתרי בניה בקומת המסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות עסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
12. תנאי למתן היתר בניה, תאום התכנית מול רשות העתיקות.
13. תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות לתכנית בהתאם לסעיף 83 ג (א).
14. תנאי להיתר בניה, אישור תיק תיעוד מלא מול מח' השימור העירונית כהשלמה לתיק התיעוד החלקי שאושר.
15. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מח' השימור העירונית בהתאם לתיק התיעוד המלא.
16. לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום מבנה לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדין.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מח' השימור ומהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 18. לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו. 19. תנאי למתן היתר בנייה הכנת מדידה הכוללת בין היתר מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים וכמו כן סימון פתחים בכלל המבנים הגובלים במגרש.	
בנין לשימור	6.2
הבניינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור וכל מבנה/אלמנט שיתגלה בהמשך כראוי לשימור, הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת בנין לשימור ולא תותר כל פגיעה במבנה לשימור או חומות או אלמנטים אחרים לשימור.. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כפי שיאושר על ידי מח' השימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, חלונות ודלתות עץ, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה במבנה לשימור, למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי מח' השימור העירונית. ד. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם מח' השימור העירונית ובליווי של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור כגון: תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. 1. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור. 2. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור המבנים החדשים. 3. תנאי לטופס 4 ו/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא והנחיות ואישור מח' השימור העירונית שעבודות בוצעו במלואם. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, יעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם מח' השימור העירונית. 4. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה ו/או יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח. 5. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, ביצוע ופרטי השימור יהיו גם הם בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצוע שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחומם (נגר, איש פרזול וכד'). 6. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור. 7. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מח' השימור: סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רגיקטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר. 8. הוראות והנחיות הבינוי, כפי שיקבעו בהנחיות המרחביות שיאושרו בועדה המקומית לעת מתן היתר בניה. עד לאישור הנחיות מרחביות ההוראות כמפורט להלן יהיו בתוקף:	



6.2	בנין לשימור
	א. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנית והחזיתות בדגש על השילוב של המבנה לשימור בבניין החדש ובסביבה עם מח' השימור העירונית. ב. תינתן אפשרות לתוספת במס' יח"ד (פטור מתמחיל יח"ד במידה והיתר בנייה יוצא לא יאוחר מ- 3 שנים ונמתן תוקף לתכנית. התחלת הבנייה תוך שנה מהוצאת ההיתר. כל זאת בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם חדר ואיוורור עפ"י החוק באישור מהנדסת העיר בהמלצת ועדת השימור. תוספת יח"ד תהייה במסגרת שטחים וקומות קיימות וגודל דירה מיני לא יפחת מ- 35 מ"ר. ג. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פיתוח המגרש ואלמנטים מושגלה הפרזול יהיה תאום מוקדם מול מח' השימור העירונית.
6.3	הנחיות מיוחדות
	הנחיות בריאות: 1. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.. 4. לא יהייה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימות קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	חניה
	א. החניה העילית לא תהיה בתוך המגרש, החניה תהייה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.6	חשמל
	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.7	תשתיות
	מוצאי מערך התשתיות : פילרים, מוני מים, ומתקני תשתיות אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות (בתוך המגרש)



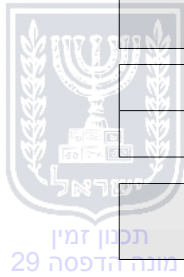
6.7	תשתיות
	הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מח' השימור ומח' פיתוח, ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. כל קו התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית. מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.
6.8	סטיה ניכרת
	תוספת קומות / תוספת אחוזי בניה / שינוי בתכסית בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.
6.9	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.10	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.11	עתיקות
	כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
6.12	חשמל
	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
6.13	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



6.14	תשתיות
	תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. כל קו התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית. מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.

6.15	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התוכנית.

