

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0531608

מגורים מסחר ותעסוקה ברח' ההסתדרות 79, עיר העתיקה, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/01/2019

להפקיד את התכנית

23/06/2019

תאריך 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

בפינת הרחובות ההסתדרות ויאיר בעיר העתיקה קיים מגרש ובו מבנה לשימור בעל קומה אחת הבנוי סביב חצר מרכזית. התכנון החדש מציע שימור המבנים והחומות לשימור במגרש, הכשרת המבנה הקיים בקומת הקרקע למטרת מסחר, ובשלוש הקומות העליונות בנייה חדשה למגורים או למשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים מסחר ותעסוקה ברח' ההסתדרות 79, עיר העתיקה, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0531608	מספר התכנית	
0.224 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	180032
קואורדינאטה Y	572299

1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם ברחוב ההסתדרות 79 בעיר העתיקה באר שבע בצומת הרחובות "יאיר" ו"ההסתדרות".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עיר העתיקה, רחוב ההסתדרות 79

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38002	לא מוסדר	חלק	103	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית 03 /5 /177 /6	3514	356	01/01/1988
8 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו מבטלת את הקולונדה שברח' יאיר בתחום המגרש עקב קיום מבנה לשימור.	3535	1170	07/03/1988
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /5 /177 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987
20 /177 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /5 /177 /20. הוראות תכנית 03 /5 /177 /20 תחולנה על תכנית זו.	4185	1874	20/01/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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				מתתיהו קונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מתתיהו קונס		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד ושימור	רקע			26/02/2018	מתתיהו קונס	13: 22 26/02/2019	תיק תיעוד	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/02/2019	מתתיהו קונס	15: 50 12/03/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		11/04/2019	מתתיהו קונס	15: 28 11/04/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
מתווך	פרטי	יצחק-צחי קוויטניסקי		נדל"ן בקלות בעתיקה בע"מ	ירושלים	(1)	4		02-6667045	info@realeasy.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק-צחי קוויטניסקי		נדל"ן בקלות בעתיקה בע"מ	ירושלים	(1)	4		02-6667045	info@realeasy.co.il

(1) כתובת: ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל, עורך תיק תיעוד	עורך ראשי	מתתיהו קונס	20818		באר שבע	(1)	75	08-6277126		matkones@gmail.com
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: הרצל 75 ב"ש.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכניון זמין
מונה הדפסה 44



תכניון זמין
מונה הדפסה 44

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 בניינים או חלק מהם, חומות, אלמנטים, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
מחלקת השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. מחלקת השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מתחם כמסומן בתשריט המיועד לשימור בשל ציביון (אופי) אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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**

הקמת מבנה חדש בן שלוש וחצי קומות (קומה רביעית בנסיגה בחזית אחת לפחות) לשימוש מסחר, מגורים ותעסוקה, תוך שימור המבנה העותמאני וקירותיו ההיקפיים בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר א' למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות לשימור עפ"י תיק תיעוד והנחיות מח' השימור.
3. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	100

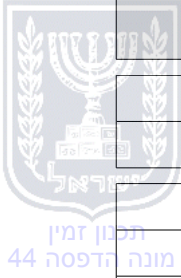
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר א	221.29	100
סה"כ	221.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	221.29	100
סה"כ	221.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	בקומת קרקע (במבנה לשימור ותוספת החדשה): מסחר- מסחר קמעונאי, מסעדה, קפטריה, גלריה לאמנות, מספרה, קוסמטיקה וכד'. בקומה ראשונה עד שלישית: מגורים ו/או משרדים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בן 4 קומות כאשר קומה 4 תהיה חלקית בנסיגה שלא תקטן מ- 3 מ' לאחד או שני כיוונים בתאום מול מח' השימור. 2. גובה קומת הקרקע למסחר במבנים החדשים תהיה כגובה המבנים לשימור לפי תיק תיעוד והנחיות מח' השימור ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. 3. לא תותר בניית קומת עמודים / קומה מפולשת בכל תחום התכנית. 4. תותר הקמת 5 יחידות דיור. וגודל דירה מיני לא יפחת מ 45 מ"ר. 5. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 במגרשים גובלים ופונים למגרש המדובר. במידה ויימצאו פתחים יש להתרחק בבינוי מפתחים אלו עפ"י החוק. 6. מפלס החנויות יהיה בהתאם למפלס המבנה לשימור. במידה ויווצרו הפרשי מפלסים גבוהים בין מפלס מבנה לשימור והמדרכה הצמודה, הנושא יתואם מול מח' השימור ומח' הפיתוח באופן פרטני. 7. חומות אבן היסטוריות במגרש ובמגרשים גובלים בקו בניין 0.0 ישומרו וישולבו בפרויקט. 8. חצרות פנימיות: המבנה יבנה סביב חצר פנימית שלא תוקטן מ- 20% משטח המגרש ובגודל 8*4.5 מ'. גודלה של החצר ומיקומה תתואם מול מח' השימור העירונית. 9. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו ליצירת חצר פנימית אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. 10. בקו בניין אפס תאסר פתיחת פתחים אל השכנים. 11. תהיה כניסה נפרדת למסחר בקומת קרקע ולאגף המגורים/משרדים בקומות העליונות. 12. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית. 13. העיצוב האדריכלי חומרי הבנייה, עיצוב חזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם מחלקת השימור. 14. יושם דגש על הדגשת השוני בין הישן לחדש ע"י שימוש בחומרים שונים. 15. עיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית. 16. מוצאי מערך התשתיות (פילרים, מוני מים, חשמל, גז וכד') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון בתוך המגרש לרבות פתרון הסרתן. הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של מח' שימור ומח' פיתוח. ריכוז פסולת של בית אוכל בקומת הקרקע יעשה בתחום העסק ויפונה עפ"י הנחיות הרשות המקומית 17. לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה 18. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות. 19. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ב	<p>הוראות בינוי הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון מאמצעות פירים. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. במידה ויתוכננו עסקי מזון הם יהיו בכפוף לתקנות רישוי עסקים.
ג	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש או לרחוב בתיאום מח' תשתיות ומח' שימור. מתקנים טכניים יוסתרו באופן מוצנע בתיאום מח' שימור. מערכות טכניות לא יבלטו מעבר למעקה גג של קומה רביעית. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה אלה לצורך הסתרת מערכות טכניות. מיקום ואופן ההסתרה יעשה בתיאום מח' שימור. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה קומות שהוגדרו והגבהת פיר מעלית מעבר למעקה גג.
ד	<p>פיתוח סביבתי הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, שדרה, ריצופים וכד' כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתאום מול מח' השימור. תנאי למתן היתר הינו הגשת פתרון ניקוז לחצר ולגגות המבנים.
ה	<p>שימור הנחיות שימור ראה בסעיפי הוראות נוספות</p>
ו	<p>שילוט וסימון</p> <ol style="list-style-type: none"> כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. השילוט ייעשה באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/ פח/ מתכת/ עץ וכ'. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'. בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר והמבנה, את הקשרו הסביבתי ואת היותו מבנה לשימור. תוכן השלט ואופיו יתואם עם מחלקת השימור העירונית. שילוט קיים יוסדר בהתאם להנחיות השילוט שלעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
					503			118	385		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
					124			16	108		מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
(3)	(1)	(2)	(1)	4	17	22	5	80	627	134	493	224	<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

א. קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית למעט פונקציות עבור מגורים או תעסוקה בקומות עליונות. ניתן לנייד שטחים מיעוד מגורים ליעוד תעסוקה בתיאום ואישור הרשויות המתאימות.

ב. ניתן להחליף את המגורים בתעסוקה כגון משרדים, לפי התנאים המיועדים למגורים או לשלב מגורים מסחר ותעסוקה ביחד, בתאום ובאישור מח' השימור.

ג. במידה ויתגלו עתיקות בזמן העבודות ובעל הקרקע יחליט לחשוף עתיקות אלו, לשמרם לפי הנחיות מח' שימור ולהשתמש בקומה התת קרקעית ההיסטורית, זכויות הבנייה לאזור זה יהיו בנוסף למניין הזכויות המוצעות.

ד. אחוזי הבניה המותרים הנם 260% עיקרי ושירות+20% תמריץ לשימור מבנה קיים. סה"כ 280% הכוללים הכל: שטח עיקרי, שירות, מרחבים מוגנים, מרפסות מקורות וגלריות. שטח שירות: מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות ומעברים ציבוריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) לפחות באחת מהחזיתות הפונות לרחוב קו בניין בקומה העליונה יהיה 3מ'..

(3) נסיגה בקומה הרביעית לכיוון הרחוב לא תקטן מ-3מ' בהתאם לסעיף מס' 4.1.2.א4..

6. הוראות נוספות

6.1	שימור
	<p>רשימת האתרים לשימור, כמסומן בתשריט: תא שטח 100</p> <p>-מבנה לשימור</p> <p>-חומות לשימור</p> <p>על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>הוראות שימור לבינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת אתר לשימור. ככל וייהרס המבנה בטרם החלה בניה, לא יינתנו זכויות הבניה הנובעות מתכנית זו, והן תחזורנה להיות הזכויות המקוריות למגרש זה על פי תכנית תקפה. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים. 2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. 3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא אשר יאושר ע"י מחלקת השימור. תיק התיעוד יוכן באחריות מבקש ההיתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומחלקת השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת. 3א. לאתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור. 4. שחזור והקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו תהיה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת מחלקת השימור. 5. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור. 6. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום. 7. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית. 8. שימור, שיקום ושחזור אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד הסופי המאושר והנחיות מחלקת השימור. מחלקת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה. 9. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור מח' השימור העירונית. 10. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב) על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם מחלקת השימור. 11. במקרה של חפירות בסמוך למבנה לשימור, יש להתרחק מהמבנים לשימור ככל הניתן

6.1	שימור
	<p>ולחציג תכניות מהנדס שימור לרבות פרטים המציגים את אופן ההגנה על המבנים לשימור והייצוב של הקרקע על מנת שלא ייפגעו כתוצאה מחפירה.</p> <p>12. יש להתרחק עם יסודות המבנה החדש מהמבנה לשימור - המהנדס בשילוב יועץ השימור של התכנית יציגו פרט תפר בין הישן לחדש ויסודות בהתאם להנחיות מחלקת השימור.</p> <p>13. במקרה של חפירות מתחת לעצים לשימור יש לוודא עומק קרקע מספיק על מנת להגן על העצים.</p> <p>14. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים.</p> <p>15. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.</p> <p>16. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בהנחיות מחלקת מח' השימור העירונית.</p> <p>17. בתחום המגרש לא יאושרו פתרונות חנייה.</p> <p>18. המבנה היסטורי ישוחזר לפי הנחיות מח' השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שיינתנו ע"י מחלקת השימור.</p> <p>19. חזיתות האבן המקוריות יחשפו ויטופלו, פתחים בחזיתות המבנה לשימור ובתוך המבנה ייחשפו, הכל לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p> <p>20. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>21. כל החומות הקיימות במגרש יישמרו וישומרו, לרבות החומות המשותפות עם השכנים.</p>
6.2	<p>שימור</p> <p>הוראות שימור לבינוי - המשך -</p> <p>22. קיר אבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. במידה ונדרשת הגבהה עבור מערכות טכניות יש לבטא נתק דקורטיבי זה בחזית המבנה החדש וכמו כן נתק בין המבנה ההיסטורי לבנייה החדשה. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות מח' השימור.</p> <p>23. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור, יהיו בהתאמה למבנה ההיסטורי הקיים ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>24. פתחים היסטוריים: ישוחזרו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול מקוריים. פרטים קיימים ישוקמו על פי הוראות מח' השימור העירונית.</p> <p>25. קירות היסטוריים במבנה לשימור שנהרסו או נפגעו ישוחזרו לפי הנחיות מחלקת השימור בהמשך למסקנות תיק התיעוד המאושר.</p> <p>26. השילוט, הסככות, התשתיות והגגונים יוסרו ויטופלו לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p> <p>27. אופן שחזור/שימור/שיקום הבינוי הקיים מהמבנה ההיסטורי המקביל לרח' ההסתדרות יעשה בתיאום מחלקת שימור בשלב ההיתר. במידה ויש בעיה עם תכנית ניתן להשאיר חלק מהבינוי לא מקורה (באזור החצר) ולשלב קורות עליונות ועמודים בחצר הפתוחה.</p>
6.3	<p>שימור</p> <p>הוראות שימור להיתר:</p> <p>1. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור. לא יינתן היתר שאינו כולל בתוכו שימור המבנה לשימור.</p>



6.3	שימור
	<p>2. תנאי טופס 4 ו/או לאכלוס המבנה ושחרור הערבות, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מחלקת השימור העירונית שעבודות בוצעו במלואם.</p> <p>3. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>4. תוספות הבנייה בתא השטח של המבנה לשימור יתואמו עם מהנדס הוועדה וממונה ומחלקת השימור, באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>5. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>6. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, ביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחומם (נגר, איש פרזול וכד').</p> <p>7. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>8. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התיעוד וחוות דעת מח' השימור כולל: הסרת תוספות בנייה חורגות, התאמת פתחים בחזיתות, חשיפת רצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.</p> <p>9. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא ומחלקת השימור העירונית.</p> <p>ב. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ג. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ד. חו"ד מחלקת השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ו. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקים שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה לשימור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6.4	הוראות לתכניות ארציות
	לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.
6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.6	חניה
	<p>1. חניה תתוכנן לפי תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>2. לא תתאפשר חנייה בתוך המגרש.</p>

6.7

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני
2.25 מ' / 2.00 מ' א.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
1.75 מ' / 1.50 מ' ב.	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

-

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ' -

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות



<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
	<p>שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.8</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. יישמר מרחק לפי התקן מקווי תקשורת אזוריים.</p>
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>הנחיות לניהול מיטבי של מי נגר עילי ינתנו ע"י מחלקת תשתיות העירונית בהמלצת יועץ קרקע ובהתאם לתמא 34 ב' / 4.</p>
<p>6.10</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
	<p>כל שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>
<p>6.11</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
	<p>נגישות למבנים תתבצע על פי חוק התכנון והבניה וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ועל פי התקנות והתקנים המתעדכנים מעת לעת. את פתרונות הנגישות יש להסדיר בתחום המגרש (בדגש על המבנה או החצר ההיסטורית) ובהתאם למתווה המבנה ההיסטורי המקורי (באישור מחלקת השימור).</p>
<p>6.12</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.13</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>



6.13

תשתיות

צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור תאגיד המים של עיריית באר שבע בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב העירונית

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי להוצאת היתר בניה אי פגיעה במבנה לשימור, ושימור של המבנה הקיים בפועל.

א 1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א 2. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מחלקת השימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה, תאום תכנית ההיתר עם מחלקת השימור העירונית ואישורה.

ג. היתר בניה למבנה לשימור יכלול הוראות ביחס לשימור המבנה ולהבטחת ביצוע עבודות השימור.

ד. תנאי לאכלוס מבנה לשימור ושחרור ערבות: שימור בפועל של המבנה בהתאם להנחיות תיק תיעוד מלא ולחוו"ד מחלקת השימור.

ה. יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / ידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.

ו. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, תכניות ביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום (נגר, אישר פרזול וכד').

ז. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו לבדיקה ולקבלת אישור של מחלקת השימור.

ז 1. תנאי למתן היתר הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור במגרש; ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על המבנה לשימור ולחלקיו במגרש ובמגרשים סמוכים.

ט. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט ואופיו טעון אישור מחלקת השימור ומהנדס העיר.

י. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח כחלק מהיתר בנייה (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, נטיעות והשקיה, ריצוף וחומרי 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 מחלקת השימור העירונית.

פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליווי אדריכל שימור. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא

הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.

יא. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י

תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>413. כל חיזוק המבנים ההיסטוריים יעשה ע"י מהנדס שימור ובתאום ואישור של מח' השימור בצורה שלא תפגע במבנה לשימור.</p> <p>יב. 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.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות.</p> <p>יד. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.</p> <p>יח. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים ואלמנטים לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.</p> <p>יט. הריסת מבנים המסומנים להריסה במצב מוצע כולל גגון הנמצא בתחום הדרך מחוץ לגבולות המגרש הינו תנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>כ. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מחלקת השימור העירונית בהתאם לתיק התיעוד המלא.</p> <p>כא. תנאי להוצאת היתר בניה אי פגיעה במבנה לשימור ושימור של המבנה הקיים בפועל. לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום מבנה לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כד"ן."</p> <p>כב. יש להביא התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בניה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בנייה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>כג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. בנייה חדשה תהיה לפי עקרונות בנייה ירוקה ותנאי למתן היתר יהיה דירוג אנרגטי A-C לבניין בשלמותו.</p> <p>כד. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות.</p> <p>כה. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>כו. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p>	



היטל השבחה	6.16
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית

ממוש התכנית : 5 שנים ממועד קבלת תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44