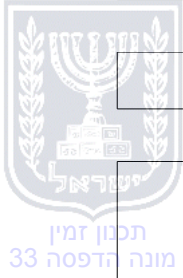


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0612879

מגורים ומסחר ברחוב האבות 48, העיר העתיקה באר שבע



מחוז  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית  
דרום  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מבנה מגורים ומסחר בעל 3.5 קומות במגרש מרכזי בעיר העתיקה מול "מרכז הצעירים" במגרש קיים מבנה קטן לשימור בעל קומה אחת. תכנית זו מאפשרת תוספת בינוי מעל המבנה לשימור וכן בינוי חדש בחצר. קומת הקרקע מיועדת למסחר כגון קפטריה או מסעדה, וב-2.5 הקומות העליונות בנייה חדשה למגורי סטודנטים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר ברחוב האבות 48, העיר העתיקה באר שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0612879

0.205 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	179766
קואורדינאטה Y	572024

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' האבות 48, עיר עתיקה, באר שבע, מול "בית הצעירים"

### 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	האבות	48	

שכונה עיר עתיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	לא מוסדר	חלק	222	

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/1991	974	3948	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/02/59. הוראות תכנית 5/02/59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	59/102/02/5
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/177 ממשיכות לחול.	שינוי	177/03/5
20/01/1994	1874	4185	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/03/20. הוראות תכנית 5/03/20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	20/177/03/5



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתיתיהו קונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתיתיהו קונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 40 06/05/2019	מתיתיהו קונס	06/05/2019	1		מנחה	אדריכלות
לא	תיק תיעוד	16: 49 07/05/2019	מתיתיהו קונס	07/05/2019	1		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	14: 22 03/01/2019	מתיתיהו קונס	03/01/2019		1: 250	מחייב	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, בוריס ווסרמן	59563		באר שבע	יאיר (1)	18			law.vaserman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עו"ד בוריס ווסרמן מיופה הכח של המוכרים הזוג מלינק מיום 17/04/17.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל, מתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי	מתיתיהו קונס		אקוטקטורה אדריכלים	באר שבע	(1)	75	08-6277126	08-6237653	matkones@gmail.com
	מודד	גי'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: הרצל 75 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 מגורים מסחר בן ארבע קומות (קומה רביעית בנסיגה בחזית אחת לפחות). תוך שימור המבנה העותמאני וקירותיו ההיקפיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים משולב למגורים ומסחר.
2. קביעת הוראות לשימור
3. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	11
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	11
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	11
להריסה	מגורים ומסחר	11
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	11

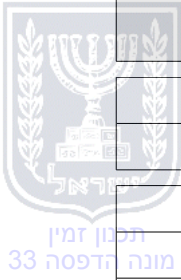
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים משולב	205.14	100
סה"כ	205.14	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	205.14	100
סה"כ	205.14	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<b>שימושים</b> בקומת קרקע: מסחר קמעונאי, מסעדה, קפטריה, גלריה לאמנות, סדנאות לאומנים ואמנים, מספרה, קוסמטיקה, וכד'. בקומה ראשונה עד שלישית: מגורים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> 1. 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. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר הקמת מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה בן 3.5 קומות. (קומה רביעית בנסיגה לפחות 3 מ' לכיוון הרחוב) או החצר האחורית 2. גובה קומת הקרקע למסחר במבנים החדשים תהיה כגובה המבנים לשימור הסמוכים עפ"י הנחיות מח' השימור ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. 3. תותר הקמת 6 יחידות דיור. שטח של דירה ממוצע לא יפחת 65 מ"ר ברוטו. גודל דירה מזערית לא יפחת מ' 45 מ"ר. 4. תתוכנן לפחות חצר פנימית אחת בשטח לא פחות מ' 25 מ"ר. החצר תתואם עם מח' השימור העירונית בשלב ההיתר. 5. בקו בניין אפס תיאסר פתיחת פתחים אל השכנים. 6. במידה וקיימים חלונות במגרשים שכנים גובלים בקו בניין 0.0 עם המגרש המדובר יש לסמנם בתכנית ולהתרחק מהם עפ"י דרישות החוק ו/או עקרונות התכנית. 7. מפלס החנויות יהיה בהתאם למפלס המדרכה 8. בקומת קרקע תהיה כניסה נפרדת לאגף עסקים, כניסה נפרדת לאגף המגורים בקומות העליונות. 9. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב 10. קומת הקרקע תחופה באבן. 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. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות מח' השימור. 11. מקצב ועיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית. 12. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 13. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 14. אחוזי בניה המותרים הינם 280% כולל שטח עיקרי, שטח שירות, גלריות, מרחבים מוגנים ומרפסות.

4.1	מגורים ומסחר
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש או לרחוב בתיאום מח' השימור.                  2. מתקנים טכניים יוסתרו באופן מוצנע בתיאום מח' שימור. מערכות טכניות לא יבלטו מעבר למעקה גג של קומה 4.                  3. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר.                  4. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה אלא לצורך הסתרת מערכות טכניות. מיקום ואופן ההסתרה יעשה בתיאום מח' שימור.                  5. לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>רשימת האתרים לשימור, כמסומן בתשריט :                  -מבנים שכנים לשימור                  -חומות שכנים וחומות משותפים לשימור</p> <p>1. קטע מחומה היסטורית ובו קטע שער לשימור ישולב בתכנון הפרויקט לפי הנחיות מח' השימור.                  2. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור.                  3. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ 0.8-1.0 מ' מהמבנים שכנים לשימור והחומות שכנים ומשותפים לשימור. יוצג פרט מהנדס המציג הגנה והתרחקות מהמבנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים והשער לשימור.                  4. 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 במגרש ובמגרשים סמוכים.                  5. במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות, פתחים, האופייניים לבנייה באבן, יש לעצור את העבודות ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.                  6. תנאי למתן היתר בנייה לחפירות ובנייה בסמיכות למבנים לשימור וחומות לשימור הינו - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק החומות והאלמנטים לשימור במגרש ובנייה מעליהם מתחתיהם ובסמיכות אליהם ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, וכי אין סכנה לאלמנטים לשימור וחומות לשימור במגרש; ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.                  7. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. גינון: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים וכד' כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול.                  2. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתיאום מול מח' השימור.                  3. תנאי למתן היתר הינו הגשת פתרון ניקוז לחצר ולגגות המבנים.</p>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p>



מגורים ומסחר	4.1
<p>2. מוצאי מערך התשתיות (פילרים חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, וכד') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון בתוך המגרש באופן מוצנע לרבות פתרון הסרתן. הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של מח' שימור ומח' פיתוח ולפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתאם לשימושים המבוקשים.</p> <p>3. לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p> <p>4. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p> <p>5. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. החצר תהיה בגודל מזערי של כ 25% משטח המגרש ובתיאום מח' שימור העירונית.</p>	ז



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					ש"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6	80	140	13	127	מסחר	מגורים ומסחר	
					6	80	434	170	264	מגורים	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	17 (2)	80	574 (1)	184	390	205	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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:

- הקומה העליונה (רביעית) תיבנה בנסיגה מקו בניין, כולה או חלק ממנה, במקרה של קו בניין 0, הנסיגה תהיה במרחק של לפחות 3 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 260% עיקרי ושירות + 20% תמריץ כנגד ביצוע שימור המבנה. 280% כולל עיקרי + שירות + מרחבים מוגנים + מרפסות מקורות+גלריה/יציע..

(2) גובה מירבי.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פי תכנית זה ותכנית בנוי שתאושר טרם הוצאת היתרי הבניה.
2. הכנת תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון ואישורו על ידי ועדת שימור העירונית.
3. היתר בניה למבנה לשימור יכלול הוראות ביחס לשימור המבנה ולהבטחת ביצוע עבודות השימור.
4. תנאי לאכלוס מבנה לשימור: שימור בפועל של המבנה בהתאם להנחיות תיק תיעוד מלא ולחוו"ד מח' השימור וועדת השימור העירונית.
5. יש לתאם מול יחידת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / ידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.
6. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, תכניות ביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 2 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום (נגר, אישר פרזול וכד').
7. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו לבדיקה ולקבלת אישור של יחידת השימור.
8. תנאי למתן היתר בניה הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס ליחידת השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור; ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים.
9. יש לקבל אישור פקיד היערות העירוני לנושא העצים במגרש.
10. לא ייהרס כל מבנה בטרם מתן היתר בניה והריסה.
11. תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
12. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
13. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
16. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
17. תנאי למתן היתר בניה הינו גם אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן אם תתוכננה, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
18. תנאי למתן היתרי בנייה לשטח המסחר יהיה בתיאום משרד הבריאות.




**6.2 עיצוב אדריכלי****6.2**

העיצוב האדריכלי יאושר ע"י מחלקת שימור.

עתיקות	6.3
<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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה 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>	
דרכים וחניות	6.4
<p>- חניה תתוכנן לפי תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p>	
חשמל	6.5
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>-</p>	





 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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 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 style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p style="text-align: center;"><b>תקשורת</b></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 style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p style="text-align: center;"><b>שימור</b></p> <p>מבנה לשימור:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>ב. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י מח' השימור וועדת השימור העירונית. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>ג. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה, כולל תכניות עבודה ופרטים לשימור עפ"י מסקנות תיק תיעוד מלא ובהמלצת מח' השימור וועדת השימור העירונית.</p> <p>ד. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר, בכפוף להקבלת המלצת מח' השימור וועדת השימור העירונית.</p> <p>ה. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת מח' השימור וועדת השימור העירונית, להתיר:</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>



6.7	שימור
	<p>1. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.</p> <p>2. תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה.</p> <p>3. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</p> <p>4. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מח' השימור וועדת השימור העירונית, והתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מונה הדפסה 33 תכנון זמין</p> <p>מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודים, גדרות, שערים וכד'...</p> <p>ז. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בחצר המבנה בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור בכפוף להמלצת מח' השימור וועדת השימור העירונית.</p> <p>ח. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, יעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בתיק התיעוד.</p> <p>ט. לא יאושרו פתרונות חנייה בקדמת המבנה לשימור.</p> <p>י. תוספות הבנייה בתא השטח של המבנה לשימור יתואמו עם מח' השימור וועדת השימור העירונית, באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>כ. אין לפגוע בקירות לשימור בתחום המגרש ובמבנים לשימור במגרשים הסמוכים הנמצאים בקו 0.00 עם גבול המגרש שבנדון.</p> <p>ל. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על המבנה לשימור ולחלקיו.</p> <p>מ. יש לבצע במהלך הביצוע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם יחידת השימור: סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור בשטח עם מח' השימור: סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רג'קטים לפני מסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות.</p> <p>התניות 4-7 יופיעו גם בגוף ההיתר.</p> <p>נ. לתכנן ולהציג לאישור מח' השימור את הפרטים הבאים:</p> <p>- חלונות לשימור בחזיתות - לשחזר את כנפי וסורגי החלונות לפי המקור. אפשר לי פרט המוצג בתיק תיעוד.</p> <p>- בדלת הראשית בחזית המבנה ובשער האבן בכניסה למגרש - יש לשחזר את פרטי הכנפיים המקוריות כפי שהיו ועפ"י פרט שיאושר ע"י מח' השימור.</p> <p>- יש להתרחק עם יסודות המבנה החדש מהמבנה לשימור. יסודות חדשים ופרט תפר בין הישן לחדש יוצגו ע"י המהנדס בשילוב יועץ השימור ויוצגו לאישור יחידת השימור.</p>

6.8	סטיה ניכרת
	<p>כל שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>

6.9	פיתוח סביבתי
	<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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>



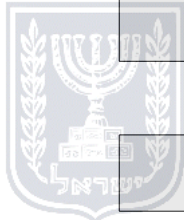
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש ו/או להפקת חשמל פוטו-וולטאי כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או הבניין</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים אם יש יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 ניקוז</b></p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. תבדק אפשרות ע"י יועץ ביסוס להפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ...</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>הנחיות פקיד היערות מ 26/02/2018: בשטח נמצא עץ שיזף בוגר רב גזעי, עץ זה ניתן לכריתה בהתאם לדרישות המקובלות. אבקש לשלב בתכנון שתילת עץ בערך חליפי התואם לעץ הנ"ל מבחינת גודל השתיל מדובר בשתיל עץ 3 צול.</p>	<p><b>6.15</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

יישום התכנית תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33