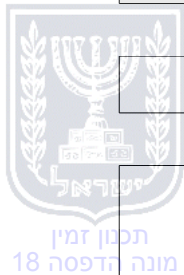


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0211359

מגרש מסחרי מס' 2B ברח' בית אשל 46, 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:
08/10/2018

להפקיד את התכנית
אליהו גל 23/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש הנמצא באזור מסחרי ברח' בית אשל 46, בעיר העתיקה, ב"ש. כיום המבנה משמש כחנות משקאות. על המגרש מבנה לשימור, עם חריגות בזכויות בניה וחריגות בקווי בניין.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- שימור המבנה ההיסטורי ובניית קומה נוספת מעליו על בסיס ההנחיות המרחביות של העיר העתיקה.
- הרחבת המבנה ע"י ביטול קולונדה בחזית המבנה.
- השימושים המוצעים בקומת הקרקע: מסחר בחפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.
- השימושים המוצעים בקומה א: בנוסף למסחר יותר שימוש במשרדים המשמשים את המסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מסחרי מס' 2B ברח' בית אשל 46, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0211359

שטח התכנית 1.2
0.478 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	180300
קואורדינאטה Y	571975

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' בית אשל 46, עיר העתיקה ב"ש.

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	בית אשל	46	

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38003	מוסדר	חלק		45, 196-197, 212

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול. התכנית כוללת תשריט חלוקה (29)177/03/5	שינוי	177 /03 /5
01/01/1988	356	3514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /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			ויקטור רבינוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ'		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד מקדים	16: 12 19/02/2019	נאור מימר	17/02/2019	43		רקע	בנין לשימור
לא		10: 47 06/05/2019	ויקטור רבינוביץ'	06/05/2019	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	אלי חדד			באר שבע	בית אשל	46	08-6278442	08-6270029	yosi2001745@gmail.com
	פרטי	חיים חדד			באר שבע	בית אשל	46	08-6278442	08-6270029	yosi2001745@gmail.com
	פרטי	ניסים חדד			באר שבע	בית אשל	46	08-6278442	08-6270029	yosi2001745@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי חדד			באר שבע	בית אשל	46	08-6278442	08-6270029	yosi2001745@gmail.com
פרטי	חיים חדד			באר שבע	בית אשל	46	08-6278442	08-6270029	yosi2001745@gmail.com
פרטי	ניסים חדד			באר שבע	בית אשל	46	08-6278442	08-6270029	yosi2001745@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com
	מודד	לאה (ז'אנה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com
	אדריכל	נאור מימר	112280		תל אביב-יפו	רטוש יונתן	3	072-2510049	077-6262862	mimar@012.net.il



בית ספר לתכנון זמין
הדפסה 18



בית ספר לתכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מסחרי עם שימוש משרדים הנלווה למסחר תוך שימור מבנה לשימור והסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ-"אזור מסחרי ב" ל-"מסחר".
2. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	2B
דרך מאושרת	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
37.03	177	אזור מסחרי ב'
49.16	235	דרך מאושרת
13.81	66	קולונדה
100	478	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
49.22	235.33	דרך מאושרת
50.78	242.78	מסחר
100	478.1	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>שימושים בקומת קרקע - מסחר בחפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.</p> <p>שימושים בקומה א' - בנוסף למסחר יותר שימוש במשרדים המשרתים את המסחר. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.</p> <p>לא תורשה פתיחת עסקים לבידור הגורמים לרעש המהווה מטרד סביבתי.</p> <p>על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מבנה בגובה עד 2 קומות (ק.קרקע + קומה 1 מעל) גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ', למעט קומת הקרקע שגובהה יהיה כגובה הקומה בבניין לשימור.</p> <p>2. לא תותר בניית קומת עמודים/ מפולשת מלאה בכל תחום התכנית.</p> <p>3. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים.</p> <p>4. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 צדדי במבנה לשימור סמוך. במידה וקיימים פתחים של מגרשים גובלים בקו בניין 0.0 יש להתרחק עם הבינוי המוצע לפחות 2.0 מ' מגבול המגרש (מהחזית עם החלונות).</p> <p>5. לא יותרו חלונות ממ"דים לחזיתות הרחובות רח' הדסה ורח' בית אשל.</p> <p>6. גדרות אבן היסטוריות במגרשים גובלים בקו בניין צדדי ישולבו בפרויקט</p> <p>7. חצרות פנימיות: תישמר חצר פנימית שלא תוקטן מ-20% משטח המגרש. החצר תמוקם בחלק האחורי.</p> <p>8. העיצוב האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיה בתיאום ובהתאם להנחיות מח' השימור.</p> <p>גגות-</p> <p>- הגגות יהיו שטוחים, לא יותרו גגות משופעים. ניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.</p> <p>- מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות מח' השימור. הגגות יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחיית מח' השימור.</p> <p>תשתיות קיימות/חדשות-</p> <p>- בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p> <p>- מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מח' השימור.</p> <p>- לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p> <p>- מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.</p> <p>- תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתוך קיר המבנה - בתיאום ואישור מח' השימור.</p> <p>אחסנה-</p> <p>- אחסנת סחורות תבצע בתוך המבנה. לא תותר כל אחסנה מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>מתקני מיזוג אוויר-</p>	

4.1	מסחר
	<p>מתקני מיזוג אוויר יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, כל זאת תוך תיאום עם מח' השימור. לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון : במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול.</p> <p>2. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. למבנה לשימור לשלב ההיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י מח' השימור. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומח' השימור העיר כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא ומח' השימור.</p> <p>3. כל עבודה שתאושר בניין לשימור תעשה בהתאם להוראות יחידת השימור ולפי תיק התיעוד המאושר, הכל בכפוף לקבלת אישור מח' השימור.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, להתיר:</p> <p>א. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.</p> <p>ב. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</p> <p>ג. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, גדרות, שערים וכד'.</p> <p>6. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בחצר המבנה בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור בכפוף לקבלת המלצת הממונה השימור.</p> <p>7. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בהנחיות יחידת השימור העירונית.</p> <p>8. בתחום המגרש- לא יאושרו פתרונות חנייה בקדמת המבנה לשימור.</p> <p>9. תוספות בנייה בתא שטח זה תתואם עם יחידת השימור העירונית ואדר' העיר באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>10. חזיתות האבן המקוריות יחשפו ויטופלו, פתחים בחזיתות המבנה לשימור ובתוך המבנה ייחשפו הכל לפי הנחיות מח' השימור.</p> <p>11. השילוט, הסככות, התשתיות והגגונים יוסרו ויטופלו לפי הנחיות מח' השימור.</p> <p>12. הבנייה החדשה תיבנה ללא פגיעה במבנה הצמוד.</p> <p>13. הבניינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בניינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בניין לשימור.</p> <p>ב. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור.</p> <p>ג. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד</p>



4.1	<p align="center">מסחר</p>
	<p>המלא ולהנחיות ואישור מח' השימור העירונית שעבודות בוצעו במלואם. ה. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם מח' השימור העירונית.</p> <p align="center">מבנה לשימור בתחום הדרך-</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי דרכים בתחום מבנה לשימור יבוטלו. גבולותיו הסופיים של המגרש אשר בוטלה בו הפקעה כאמור, ייקבעו במגמה להגן על ערכי השימור של המבנה ע"פ הנחיות מהנדס העיר לרבות קביעתם בקו חזית המבנה ובאופן המאפשר לשמר ולשחזר חלקי מבנה מקוריים. קווי המגרש החדשים ייקבעו במפה לצורכי רישום באישור הוועדה המקומית. זכויות הבנייה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שייקבע בהליך זה.
ד	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. גובה קומת המסחר לא תפחת מ-2.70 מ'.
4.2	<p align="center">דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p align="center">דרך ציבורית</p>
4.2.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט. - הרמפה בחזיתות המבנה תיהרס.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					עיקרי	שרות							עיקרי
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	8.5	80	334	גודל מגרש כללי	243	קומת קרקע	2B	מסחר	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	(4) 1	8.5		50		243	קומה א'	2B	תעסוקה	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	80	384		243	סה"כ	2B	מסחר ותעסוקה	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור מחסן וממ"מ בקומת קרקע.
- (2) קומה קרקע + קומה א'.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) חלק מקומה א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנה ואישור תיק תיעוד מלא ע"י מח' השימור כהשלמה לתיק התיעוד החלקי שאושר, הכולל שחזור מדויק של חזיתות המבנה. אם לא נמצא תיעוד - יש להציג חזית מסחרית אופיינית לרחוב, כולל מידות מדויקות של פתחים וגבהים בק.מ 1:50.
3. כמו-כן יצורפו פרטי בניין בהתאם לדרישות מח' השימור.
4. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזיתות המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומות למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט ואופיו יתואם ויאושר עם מח' השימור העירונית ומהנדס העיר.
5. תנאי למתן היתר בניה, תאום התכנית עם מח' השימור העירונית ואישורה.
6. כתנאי למתן היתר יוכן נספח שימור שיכלול תכנית אופרטיבית לשיקום וחיזוק המבנה ההיסטורי, אשר תיערך ע"י מהנדס שימור. התכנית תכלול הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור ובניה מעליו וכי אין סכנה למבנה לשימור לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו. התכנית תכלול גם חו"ד לגבי מצבו הפיזי של המבנה ופירוט החומרים והטכנולוגיות המומלצים לביצוע השימור. המסמך יאושר ע"י מח' השימור העירונית.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור ובניה מעליו וכי אין סכנה למבנה לשימור לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.
8. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח (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 מח' השימור העירונית. פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליוי אדריכל שימור. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
9. בהגשת הבקשה להיתר בניה, יש להציג פיתרון כניסה לבניין מותאם למפלס הרחוב שבתכנית הפיתוח החדשה המקודמת ע"י עיריית באר שבע ובהתאם לנתונים שבתיק התיעוד.
10. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
11. 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.
12. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות.
13. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
14. תנאי למתן היתר בניה הוא באישור הסדרת דרישות תקן החניה לשביעות מהנדס העיר או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.
15. החניה ופריקה וטעינה תתואם עם מח' תנועה.
16. מתן פתרון אדריכלי לחומרי גמר ולעיצוב החזיתות יינתנו באישור מהנדס העיר. תנאי למתן היתר יהיה תאום חזיתות ועיצוב אדריכלי עם מח' השימור העירונית.
17. היתרי בניה יינתנו באישור היחידה הסביבתית באר שבע.

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>										
<p>16. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מח' השימור העירונית בהתאם לתיק התיעוד המלא.</p> <p>17. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים הסמוכים ואישור מח' השימור העירונית לתכניות ההריסה.</p> <p>18. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצל ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת".</p> <p>19. בשטח זה נדרש להכין תכנית בינוי לכל שטח מגרש 3 לעת מתן היתר בנייה ולבצע איחוד מונה הדפסה 18 תכנון זמין</p> <p>מגרשים במידת הצורך לפי נספח הבינוי וזאת על פי נספח שצורף לתכנית 177/03/5 הנקרא יח' תכנון c.</p> <p>20. הבינוי והעיבוד האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיה בתיאום ובהתאם להנחיות מח' השימור.</p> <p>21. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים הסמוכים ואישור מח' השימור לתכניות ההריסה.</p> <p>22. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מח' השימור.</p>											
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.2</p>										
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה ועתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיינה חריגות בקווי בניין, העולים על 10%.</p>											
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.3</p>										
<p>א. החניה תתכנן בהתאם לתקן הארצי התקף בעת היתר בניה.</p> <p>ב. מיקום אזור פריקה וטעינה תתואם עם כל גורמים הרלוונטיים בעירייה.</p>											
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.4</p>										
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>											
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>										
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="686 1792 1260 2105"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו											

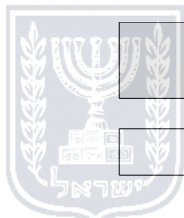
6.5	חשמל
	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'
	אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
6.6	תשתיות
	1. כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. 2. בכל שטח התכנית: כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיות. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.9	סטיה ניכרת
	ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי בניין, הן מעקרונות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19). לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית (תשס"ב 2002.
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.