

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0757906

מגורים, מסחר ותעסוקה ברח' טרומפלדור 6, העיר 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 :  
03/02/2020  
להפקיד את התכנית  
26/07/2020  
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 כוללת את מגרש מס' 32 בייעוד מגורים משולב סמילנסקי ונמצא ברח' טרומפלדור 6, בעיר העתיקה, באר שבע.

המגרש כולל מבנה היסטורי לשימור בדרגה ב' 1

המגרש הינו מגרש מדורג הגובל בשני רחובות- טרומפלדור וסמילנסקי. קיים הפרש גובה של 5 מטר מקצה אחד לקצה שני ועל כן המבנה יתוכנן במפלסים.

התכנית המוצעת משמרת את המבנה ההיסטורי ומוסיפה מבנה חדש.

התכנית מאפשרת במגרש מס' 32 את השינויים הבאים:

שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה

- הגדלת זכויות בנייה לטובת שטחים עיקריים.

- הגדלת תכסית מירבית.

- שינוי מס' קומות מירבי בנוסף לקומת הקרקע.

- הגדלת גובה מירבי למבנה מגובה פני המדרכה הסמוכה.

כל זאת תוך שמירה על מבנה היסטורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה ברח' טרומפלדור 6, העיר העתיקה, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0757906	מספר התכנית	
0.849 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

179910 קואורדינאטה X

571725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בטרומפלדור 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	מוסדר	חלק	117	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1988	356	3514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /177 /03 /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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/20 ממשיכות לחול.	שינוי	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			שירה סינגולדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה סינגולדה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 03 03/07/2019	שירה סינגולדה	03/07/2019			מנחה	תיעוד ושימור *
לא		12: 46 17/06/2020	שירה סינגולדה	28/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 19 18/12/2019	שירה סינגולדה	27/05/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			עורב מסחר ושירותים בע"מ	באר שבע	תל חי	10	052-2701358		10orev@gmail.com

**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
	עורך ראשי	שירה סינגולדה	45264		עומר	תמר	50	050-2117350		shira.singolda@gmail.com
	אדריכל	יוסף אבו ג'בר	104941		רהט	רהט	1040			a.jabaer100@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, חומות, אלמנטים, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
הגדרת מפלס כניסה	מאחר ומדובר במגרש מדורג, יהיו למבנה 2 מפלסים קובעים, אחד מרחוב סמילנסקי ואחד מרחוב טרומפלדור.
מחלקת השימור	מי שהוסמך ע"י מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
תיק תיעוד	מסמך הכולל שרטוטים, צילומים, מלל ועבודת מחקר מקיפה המתארת מבנה ו/או אתר לשימור, באמצעותו ייקבעו ערכי המבנה. תיק התיעוד יוכן עפ"י הוראות מנהל התכנון ובהתאם להנחיות מחלקת שימור עבור כל מבנה ו/או אתר לשימור שיכלל ברשימת השימור.

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 בן 5 קומות (קומות רביעית וחמישית בנסיגה) עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות תוך שימור המבנה ההיסטורי הקיים וחומות היסטוריות ברחוב טרומפלדור וסמילנסקי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים משולב איזור סמילנסקי למגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.
2. הגדלת זכויות בניה.
3. שינוי קוי בנין.
4. תוספת קומות.
5. הגדלת כמות יח"ד.
6. קביעת הנחיות לשימור.
7. 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		32
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	32
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	32
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	32

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב סמילנסקי	849.66	100
סה"כ	849.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	849.66	100
סה"כ	849.66	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים</p> <p>מסחר: חנויות, סדנאות לאומנים ואמנים, גלריות, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>תעסוקה: משרדים ושירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים לרבות מרפאות וטיפולים. תיירות: מלונאות לסוגיה, מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש.</p> <p>כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות. לא תורשה פתיחת עסקים לבידור הגורמים לרעש המהווה מטרד סביבתי.</p> <p>על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של המשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה בעל 4-5 קומות כאשר ברח' טרומפלדור תתאפשר בניה של 3 קומות והקומה ה-4 בנסיגה, ולכיון סמילנסקי יבנו 3 קומות, והקומות הרביעית והחמישית בנסיגה. מגבול מגרש שכן מכוון רח' שלושת בני עין חרוד, תשמר נסיגה בקומה ה-4 וה-5 בעומק של 6 מ' מקו מגרש לפחות כך שבעומק זה מניין הקומות יהיה 5 קומות ממפלס סמילנסקי.</li> <li>2. גובה קומת הקרקע במבנים החדשים מרח' טרומפלדור יהיה כגובה המבנים לשימור השכנים הסמוכים והנחיות מח' השימור ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'.</li> <li>3. גובה קומה טיפוסית לא תעבור 3.50 מ'.</li> <li>4. קומת קרקע תתוכנן כקומה מסחרית או תעסוקה.</li> <li>5. תותר הקמת יחידות דיור. שטח דירה מיני 35 מ"ר (עיקרי+ שירות). 20% מעל 80 מ"ר. סה"כ ממוצע דירות יהיה 60 מ"ר. יתוכנן תמהיל דירות, ניתן לקבל פטור מתמהיל דירות.</li> <li>6. לא תותר בניית קומת עמודים/ מפולשת בכל תחום התכנית.</li> <li>7. הבניין ייבנה בקו 0.0 לרח' למעט מקרים שתבנה חצר קדמית. בתכנון חצר קדמית תבנה גדר לפי חומות היסטוריות במגרש או במגרשים שכנים</li> <li>8. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 הגובל במגרשים סמוכים. במקרה שקיימים פתחים היסטוריים במבנים לשימור, הפתחים ישמרו וישוחזרו.</li> <li>9. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 במגרשים גובלים ומגרש המדובר. במידה ויימצאו פתחים יש להתרחק בבינוי מפתחים אלו עפ"י החוק.</li> <li>10. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב.</li> <li>11. חצרות פנימיות: המבנה יבנה סביב חצר פנימית אפקטיבית ונעימה שלא תוקטן מ 20%-15 משטח המגרש שרוחבה לא יקטן מ 6*6 מ'.</li> <li>12. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו ליצירת חצר פנימית 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 וחומות לשימור ובמגרשים הסמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכנית ההריסה.</li> <li>13. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית</li> <li>14. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות.</li> </ol>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>15. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> הנחיות בריאות:</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאיזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל האיזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות יהיו שטוחים. לא יותר גג משופע אלא שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד, במקרה של בניה קלה, הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה.</p> <p>ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p> <p>הגגות יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחיות מחלקת השימור ומהנדס העיר.</p> <p>2. לא יותרו חדרי יציאה לגג והגבהת פיר מעלית מעל גובה קומות שהוגדרו.</p> <p>3. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></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> <p>3. במבנה לשימור פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליוי אדריכל שימור.</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור תהיה רשאית להתיר הריסה חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור וועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>3. לשלב ההיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י מח' השימור העירונית מראש ובכתב. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומח' השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>4. באתר 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 ועדת השימור. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6.1</p> <p>הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר</p>



## מגורים מסחר ותעסוקה

לשימור בכפוף לתנאים הבאים:

א. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.

ב. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.

5. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התייעוד ובהמלצת מחלקת השימור. כמו כן הוועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופי האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התייעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.

8. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.

9. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.

10. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התייעוד 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.

11. 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 ללא הסתרה מתאימה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.

12. יותרו תוספות בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של האתר לשימור על כל מרכיביו ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של האתר ושחזור פני הקרקע סביב האתר לשימור.

13. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת תמיכות זמניות והגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

14. 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.

15. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.

16. המבנים היסטוריים ישומרו וישוחזרו לפי הנחיות מח' השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שינתנו ע"י מחלקת השימור. החזית והפתחים ההיסטוריים הפונים לחצר הפנימית לא יוסתרו. התכנון יתואם מול מח' השימור.

17. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התייעוד וחוות דעת מח' השימור כולל: הסרת תוספות בנייה חורגות, התאמת פתחים בחזיתות, חשיפת ריצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.

18. לפני תחילת העבודות תבוצע הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים גובלים

19. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.

20. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ 0.8-1.0 מ' מהמבנה לשימור. פרט תפר בין הישן לחדש ויסודות חדשים- המהנדס בשילוב יועץ השימור של התוכנית



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>יציגו פרט בהתאם להנחיות יחידת השימור</p>
ו	<p><b>שימור</b></p> <p>22. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>a. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>b. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה, מתקנים טכניים, פילרים של חשמל, מים, גז, בזק, הוט וכדמ' ופחי אשפה.</p> <p>c. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>d. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>e. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>f. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>23. תיעוד אתר לשימור:</p> <p>a. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"פ הנחיית מחלקת השימור.</p> <p>b. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>2. העיצוב האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פיתוח המגרש ואלמנטים של פרזול יהיה עפ"י תאום מוקדם מול מח' השימור העירונית.</p> <p>3. בכל מקרה יודגש השוני בין המבנה ההיסטורי הקיים לבין המוצע החדש.</p> <p>4. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>5. חומרי הבניה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור, יהיו בהתאמה למבנה ההיסטורי הקיים ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>6. עיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית.</p> <p>7. קומה הקרקע תתוכנן מאבן. 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. מכוון רח' סמילנסקי תחוייב בניית קומת קרקע באבן בבנייה בקו בניין 0.0, ישראלי בתכנון חצר קדמית תינתן אפשרות חיפוי חומה באבן בלבד.</p> <p>8. קומות עליונות ניתן לתכנן מטיח</p>
ח	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מוצאי התשתיות ימוקמו בתוך תחום המגרש באופן מוצנע לרבות פילרים חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, פחים/אשפה, מערכת גז וכד' הכל לפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלוונטיים</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16



תכנון זמין  
מונה תדפיס 16

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>בהתאם לשימושים המבוקשים. כל המערכות יהיו בתחום המגרש. פחי אשפה יתוכננו כחלק מהמבנה המסחרי.</p> <p>2. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישור מח' פיתוח ותשתיו ומח' שימור.</p> <p>2. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p> <p>3. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתוך קיר המבנה- בתיאום ואישור מח' השימור העירונית.</p>	
<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. פתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מח' השימור העירונית. השילוט ייעשה באותיות בולטות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת עץ וכד'</p> <p>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.</p> <p>3. היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</p> <p>4. שילוט מואר לבית יהיה בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית.</p>	ט



## 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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	5 (3)	2247 (1)	1824	358	65	32	849	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						300			32	849	מסחר	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי בניה הינם 300% הכוללים: 260%+40% עבור תמריצי שימור, אחוזים מותנים (כולל הכל- עיקרי, שירות, גלריות, מרחבים מוגנים ומרפסות).
- (2) תינתן אפשרות לתוספת במסי יח"ד ופטור מתמהיל יח"ד. כל זאת בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם אור ואיורור עפ"י החוק באישור מהנדסת העיר בהמלצת ועדת השימור. תוספת יח"ד תהיה במסגרת ניצול שטחים וקומות קיימות לא הגבלה במסי יח"ד בהתאמה למדיניות העיר העתיקה, וגודל דירה מיני לא יפחת מ-35 מ"ר..
- (3) ברח' טרומפלדור תתאפשר בנייה של שלוש קומות והקומה הרביעית בנסיגה. לכיוון רחוב סמילנסקי ייבנו שלוש קומות והקומות הרביעית והחמישית בנסיגה, ניצול 5 קומות המותרות יתאפשר רק בתנאי של שימוש מלונאי בכל הקומות מעל קומת קרקע מסחרית/משרדים..
- (4) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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>
6.2	חניה	<p>חנייה תהיה עפ"י תקן התקף לעת מתן היתר בניה. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
6.4	שימור	<p>1. לא תותר הריסת המבנה לשימור. 2. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור. 3. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים. 4. תנאי לטופס 4 ו/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מח' השימור העירונית שעבודות בוצעו במלואם. 5. 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. 6. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / ידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח. 7. 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'). 8. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור. 9. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם יחידת השימור: סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רגיקטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר 10. התניות 6-9 יופיעו בגוף ההיתר.</p>
6.5	פיקוד העורף	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה 2. חלק מהיתר 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') בקנ"מ 100:1 בכפוף</p>



## תנאים למתן היתרי בניה

- לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מח' השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
- במבנה לשימור פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליויי אדריכל שימור.
3. תאום התכנית עם מח' השימור העירונית ואישורה.
4. 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
5. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות
6. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת הועדה המקומית/רשות רישוי מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הועדה המקומית ומח' השימור וע"פ חוק התכנון והבניה.
9. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
- כל חיזוק המבנים ההיסטוריים יעשה ע"י מהנדס שימור ובתאום ואישור של מח' השימור בצורה שלא תפגע במבנה לשימור.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד הבריאות
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה . על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
12. תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות לשימור העצים הבוגרים המצוינים בתכנית בהתאם לסעיף 83ג (א)
13. תנאי להיתר בנייה, אישור תיק תיעוד מלא מ יחידת השימור העירונית כהשלמה לתיק התיעוד החלקי שאושר .
14. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור יחידת השימור העירונית בהתאם לתיק התיעוד המלא.
15. תנאי למתן היתר בנייה- 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. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור לחלקיו במגרש ובמגרשים גובלים.
16. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים ואישור מח' השימור העירונית לתכניות ההריסה.
17. 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 הכלול בשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדן.
18. תנאי למתן היתר בנייה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.
19. "תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי יחידת השימור ומהנדס העיר. או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת".
- היתר בניה יינתן על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- \* יש להביא התחייבות אשר תרשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27

<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>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>20. בעניין בשימוש מלונאי- יהיה עפ"י דרישת הועדה המקומית, ובמידת הצורך המלצת משרד התיירות.</p> <p>21. תנאי להיתר ל-5 קומות (ק.ק+2 קומות + 2 קומות בנסיגה) מרח' סמילנסקי, יהיה שימוש מלונאי בכל הקומות למעט מסחר/משרדים בקומת קרקע.</p>	

<b>6.7 תשתיות</b>	
<p>1. 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 מח' השימור ומח' הפיתוח. ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.</p> <p>2. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>ה. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	

<b>6.8 מגבלות בניה לגובה</b>	
לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.	

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה