

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0629790

מגרש מס' 21 ברח' הדסה 8, פינת בית אשל 45, באר שבע

דרום

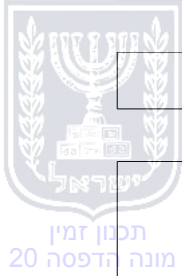
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/12/2019

להפקיד את התכנית

26/07/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 21 באזור מסחרי ברח' הדסה פינת בית אשל, בעיר העתיקה בב"ש. על מגרש מס' 21 נמצא מבנה מסחרי בן קומה אחת עם חריגות בנייה. התכנית התקפה מחייבת בניית קולונדה. המבנה הנדון מצוי בתחום העיר העתיקה אך אין ערכי שימור בחלקה והוא אינו היסטורי. ישנם מבנים וחומות לשימור במגרשים הגובלים. התכנון המוצע מתייחס למבנים וחומות לשימור הגובלים במגרש.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- ביטול קולונדה בחזית המבנה ושינוי ייעוד הקרקע בהתאם.
- מתן שני שלבי ביצוע להסדרת הבנייה הקיימת:
- שלב א' - השארת המבנה ובו חנות מסחרית "קרל ברג" קיימת בקומה אחת. בשלב זה ייבנה חדר מיגון בחצר בצמוד למבנה, וייהרס החומה של החצר וקופסאות התריסים לכיוון רח' הדסה.
- שלב ב' - הקמת מבנה משולב מגורים, מסחר ותעסוקה בן ארבע קומות (שתי קומות עליונות בנסיגה). שימוש מסחר יהיה באופן קמעונאי או סיטונאי, חנויות, גלריות וסדנאות, מסחר בחפצי אומנות, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 21 ברח' הדסה 8, פינת בית אשל 45, באר שבע

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 605-0629790

0.494 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

תכנית מפורטת

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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

180270

קואורדינאטה Y

572000

1.5.2 תיאור מקום

שטח המגרש ברח' הדסה 8 פינת בת אשל 45, העיר העתיקה, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הדסה	8	

שכונה

העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38003	לא מוסדר	חלק	194	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 תכנית 5 /03 /177.6. הוראות תכנית 5 /03 /177.6 תחולנה על תכנית זו.	3514	356	01/01/1988
8 /177 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /03 /177.8. הוראות תכנית 5 /03 /177.8 תחולנה על תכנית זו.	3535	1170	07/03/1988
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987
4 /08 /15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 15 /08 /4. הוראות תכנית 15 /08 /4 תחולנה על תכנית זו.	0		

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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/03/2020	ויקטור רבינוביץ	12: 35 29/03/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	29/03/2020	ויקטור רבינוביץ	13: 35 29/03/2020	נספח בינוי מנחה ומחייב לגבי הריסות, מס' הקומות ונסיגות לרח' בית אשל ורח' הדסה בשלב ב' בקומות ב' ו- ג'	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חנן אברמוביץ'		"קרל ברג- ביח"ר לנקניק ובשר (1994) בע"מ	באר שבע	הדסה	8	03-7359000	03-5591461	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנן אברמוביץ'		"קרל ברג- ביח"ר לנקניק ובשר (1994) בע"מ	באר שבע	הדסה	8	03-7359000	03-5591461	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תחום התכנית כולל 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
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 ותעסוקה בקומת קרקע במגרש 21 רח' הדסה פינת בית אשל 45, עיר העתיקה, באר שבע בשני שלבים :

שלב א : הסדרת המבנה המסחרי הקיים בקומה אחת.

שלב ב : הגדלת המבנה לארבע קומות והוספת שימושים מוגורים ותעסוקה..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מסחר ב" ל-"מגורים, מסחר ותעסוקה".

2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

3. קביעת שימושים מותרים בהתאמה לשלבי הבנייה.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה לשלב א' ולשלב ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
21		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
21	מגורים מסחר ותעסוקה	אתר עתיקות/אתר הסטורי
21	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ב'	441	89.27
חיזית מסחרית מיוחדת - קולונדה	53	10.73
סה"כ	494	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	494.08	100
סה"כ	494.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

בשלב א' - תותר הקמת חנות מסחרית בקומת הקרקע בת קומה אחת וחדר מיגון.

בשלב ב' - יותרו השימושים הבאים:

1. קומת קרקע - מסחר באופן קמעונאי או סיטונאי, חנויות, גלריות וסדנאות, מסחר בחפצי אומנות, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.
2. קומה א'- משרדים בתחום המקצועות החופשיים.
3. קומה ב' ו-ג' - מגורים.

4.1.2

הוראות

א

הוראות בינוי

בשלב א' -

1. הסדרת הבנייה הקיימת בקומת הקרקע עבור שימוש מסחרי.
2. תותר תכסית קרקע מרבית של 83%.
3. חדר המיגון ימוקם בחצר.
4. יש להנמיך את גובה החומה ל-2.5 מ' בחצר מרח' הדסה.

בשלב ב' -

1. תותר הקמת מבנה מסחר, תעסוקה ומגורים בגובה של 4 קומות.
2. גובה קומת הקרקע במסחר תהיה כגובה המבנה לשימור בבית אשל 46. ובכל אופן לא יעלה על 30.5 מ'. גובה קומה ממוצעת ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'.
3. בקומות שלישית ורביעית קיימות נסיגות לרח' בית אשל (3.0 מ') ורחוב הדסה (2.0 מ').
4. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.
5. לא תותר קומה מפולשת חלקית או מלאה.
6. תמהיל יח"ד לשטח: יח"ד לא תפחת מ-35 מ"ר, שטח ממוצע יח"ד לא יפחת מ-60 מ"ר, 20% יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר.
6. תכסית הקרקע תהיה 75%, תכסית קומה א' - 75%, קומה ב' - 55% ו-קומה ג' - 55%.
7. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים
8. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 צדדי. במידה ויימצאו פתחים במגרשים גובלים ופונים למגרש המדובר, יש להתרחק בבינוי מפתחים אלו עפ"י החוק.
9. מפלס החנויות יהיה בהתאם למפלס המדרכה הגובלת, במידה ולא ניתן, יש לתאם עם מח' פיתוח.
10. חומות אבן היסטוריות לשימור במגרשים גובלים בקו בניין 0.0 ישולבו בפרויקט.
11. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב.
12. חצרות פנימיות: המבנה יבנה בצמוד לחצר פנימית שלא תוקטן מ-20% משטח המגרש ולא תקטן מ-6*6 מ'. גודלה ומיקומה של החצר תתואם עם מח' השימור העירונית.
13. בבניינים חדשים כל המרזבים יהיו פנימיים בתוך הקיר.
14. פתרונות המיגון יהיו לפי הנחיות ואישור הג"א.
15. חומרי הבנייה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם מח' השימור. עיצוב הפתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב אופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
ב גגות בשלב א': 1. במידה ולא מחליפים גג קל שאושר בהיתר לגג בנוי: גג קל יוסתר ע"י הגבהת קירות בנויים (לפי פרט בנספח בינוי) שישולבו בחזיתות ע"פ הנחיות מח' שימור. 2. גובה קיר ההסתרה לא יעבור את 6.75 מ' (במידה וגובה הגג קטן מהמופיע בנספח הבינוי, יעודכן גובה הגג וקיר ההסתרה לפי הקיים בפועל). 2. מתקנים טכניים יועתקו מחלקה 191 ויוסרתו בחלל הגג, לא תותר הגבהת הקירות מעבר למופיע בסעיף 1. - בשלב ב': 1. הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. 2. חדרים טכניים, דודי שמש ומערכות נוספות יתוכננו במסגרת הקומה שבנסיגה. 3. גובה של חדר מדרגות וחדר מעלית לא יעבור את גובה מעקה הגג. 4. הגגות ירוצפו ו/או יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 5. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבנייה.	
ג הנחיות מיוחדות שילוט: 1. כתנאי למתן היתר תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה הכוללת את כל שלאי הפרסומת למבנה. 2. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסום אחד. 3. השילוט יעשה באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. 4. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת/עץ וכו'.	
ד הוראות פיתוח 1. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתיאום עם מח' השימור. 2. יש למקם פילרים של חשמל ומערכת מד מים וגז, אשפה בתוך המגרש לפי הנחיות מח' פיתוח ומח' שימור. 3. חדר אשפה יתוכנן כחלק מהמבנה המסחרי.	
ה תשתיות 1. 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. לא יותר העברת תשתיות בחזית המבנה. הפתרון יהיה בתוך המגרש, במידת הצורך, לפי הנחיות עריית באר שבע יינתן פתרון לתשתיות ציבוריות בתוך המגרש. 2. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה, בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.	
ו ביוב, ניקוז, מים, תברואה הנחיות בריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.	

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4. 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.
5. גובה קומת המסחר לא תפחת מ-2.70 מ'.

שימור

ז

1. קיר של אבן בקומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. בכל מקרה הפתחים יתוכננו לפי פרופורציות של העיר העתיקה לפי הנחיות מח' שימור.
2. יש להציג נתק דקורטיבי בחזיתות וחתכים על מנת להבליט את החזית ההיסטורית.
3. תחוייב שתילת עץ בוגר בתוך החצר בשני שלבי התכנון.
4. במקרה של תכנון שתי קומות מסחריות: החזית של קומה א' תשמור על מקצב פתחים ששל קומות ב' ו-ג'.
5. יש להראות חלוקה ויזואלית של המרפסת בקומות שבנסיגה.
6. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון עפ"י הנחיות מח' השימור.
7. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ- 0.8-1.0 מ' מהמבנים לשימור שכנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים והשער לשימור.
8. לא תבוצענה עבודות כל שהן באתר, כולל הריסות ו/או חפירה ליסודות, ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים.
9. במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות ופתחים האופייניים לבנייה באבן, יש לעצור את העבודה ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.
10. 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.
11. לא תותר הריסת חומות לשימור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	21	קומת קרקע	494	356	54 (1)			410	83		(2)	1 (3)	(4)	(4)	(4)	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	21	קומה א'	494	317	54 (1)			371	75		3.5	1	(4)	(4)	(4)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	21	קומה ב' ו-ג'	494	435	108 (1)			543	55	6	12	2 (5)	(4)	(4)	(4)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	21	סה"כ	494	1108 (6)	216 (1)			1324 (6)	83 (6)	6	12	4	(4)	(4)	(4)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- נתוני השטחים המופיעים בהוראות התכנית- טבלה 5, הם הקובעים בנושא חישוב שטחי הבנייה והתכנית והינם גוברים על נספח הבינוי ו/או כל נספח אחר.
- בשלב א' יותרו 83% זכויות בנייה סה"כ.
- הזכויות הינן מקסימליות עבור שלב ב'. עם הקמת תוספת קומות סה"כ זכויות הבנייה לא יעלו על 260% כולל הכל (עיקרי+שרות).
- זכויות הבנייה העיקריות יקטנו בקומת קרקע ל-317מ"ר והתכנית תהיה 75%.
- קומה שלישית ורביעית מתוכננות בנסיגה.
- במידה ויתגלו עתיקות בזמן העבודות ובעל הקרקע יחליט לחשוף עתיקות אלו ולשמרם, לפי הנחיות מח' השימור, ולהשתמש בקומה התת קרקעית ההיסטורית, זכויות הבנייה לאזור זה יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המוצעות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים חדר מיגון, חדר מדרגות ומעלית ומבואה משותפת.

(2) בשלב א' גובה מבנה מקסימאלי יהיה 6.75 מ' ובשלב ב' גובה קומת הקרקע יהיה לפי גובה מבנה לשימור בבית אשל 46 ובכל אופן לא יעבור 5.3 מ'.

(3) בשלב א' תאושר קומת קרקע בלבד.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) קומות ב', ג' בשלב ב', תתוכנן נסיגה לרח' בית אשל (3.0 מ') ורחוב הדסה (2.0 מ').

(6) ראה הערה לטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

1. היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של האלמנטים לשימור במגרשים גובלים.
3. כחלק מהיתר בנייה, 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 הועדה מקומית ובהתאם לתכנית בינוי. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו תכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
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 בנייה הוא באישור הסדרת דרישות תקן החניה לשביעות מהנדס העיר או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.
8. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל בנין או מגרש הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
9. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.
10. תנאי למתן היתר בניה הסתרת מתקנים טכניים ולסולאריים לפי הנחיות יח' השימור העירונית.
11. מתן פתרון אדריכלי לחומרי גמר ולעיצוב החזיתות יינתנו באישור מח' השימור העירונית. תנאי למתן היתר יהיה תאום החזיתות ועיצוב אדריכלי עם אדריכל העיר ומח' השימור העירונית.
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד הבריאות.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה והתייחסות 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. ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
15. תנאי למתן היתר בנייה תאום נושא הרמפה מחוץ לגבולות המגרש עם מח' פיתוח ותשתיות.
16. תנאי למתן היתר בנייה הריסת המבנים והאלמנטים המסומנים להריסה. המבנה החורג מגבול מגרש בחלקו הדרום מערבי המסומן להריסה ע"ג התשריט ייהרס רק בעת ביצוע שלב ב' - בניית 4 קומות. שאר המבנה או האלמנטים המסומנים להריסה כמו גגות, סככות, תריסים וכדו' ייהרסו בעת ביצוע שלב א'.
17. תנאי לנתן היתר לשלב ב' יהיה הריסת הממ"מ הקיים בחצר וצמצום המבנה הקיים כמפורט

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
להלן: א. תכנית של עד ק.ק-75%, ק.א-75%, ק.ב-55% ו-ק.ג-55%. ב. מתן פתרון המקובל על מחלקת השימור לכניסה נפרדת לאזור מסחרי, תעסוקה ואזור מגורים. ג. הצגת תכנון הנותן פתרון לאזור ואור נאותים למגורים וכמו כן תכנון חצר שלא תקטן מ-20% ומרוחב 6/6 מ'. 18. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה באלמנטים וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות במגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה. 19. יובטח ביצוע תנאים למניעת פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים הנמצאים בקו בניין 0.0 עם גבול המגרש שבנדון בעת הבנייה. 20. על היזם לחתום על תצהיר התחייבות לעת מתן ההיתר - לשמר ולשקם את המבנים לשימור וקירות האבן ההיסטוריים הגובלים במגרש מכוון המגרש המבוקש. 21. תנאי למתן היתר - תיאום התכנית מול מח' השימור. 22. 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 הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין. 23. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה.	
שימור	6.2
1. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מחלקת השימור העירונית 2. תנאי להוצאת היתר בנייה, שימור האלמנטים לשימור וחומות לשימור משותפות במגרש ואי פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור בגובלים. 3. לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום אלמנטים וחומות לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדין. 4. 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 באלמנטים לשימור ומבנים וחומות לשימור סמוכים יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו. 5. תנאי למתן היתר בנייה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור. 6. היתר הבניה יכלול שיקום שימור ושחזור חומות לשימור המפרט את אופן השימור שלהם. 7. תנאי לאכלוס מבנה: שימור בפועל של חומות לשימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. 8. בעלי המקצוע שאחראים על אלמנטים לשימור פרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצוע שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום (נגר, אישור פרזול וכד'). 9. כל מפרטי הביצוע לחומות ואלמנטים לשימור יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו לבדיקה ולקבלת אישור של מחלקת השימור. 10. הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוק החומות והאלמנטים לשימור במגרש ובניה מעליהם מתחתיהם ובסמיכות אליהם ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, וכי אין סכנה לאלמנטים לשימור וחומות לשימור במגרש ומבנים	



6.2	שימור
	וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו. 11. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על האלמנטים והחומות במגרש, על החומות המשותפות ולמבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים. 12. יש לבצע במהלך הביצוע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רג'קטים לפני מסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר.
6.3	חניה
	א. חניה תהיה לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה. ב. חניה תפעולית תהיה ברחוב על פי שעות שתקבענה כחלק מהיתר הבנייה.
6.4	עתיקות
	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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ראשית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	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 מח' השימור העירונית ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. 3. חשמל- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. 4. בויב- מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של העיר באר שבע. 5. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן. 6. מוצאי מערך התשתיות (פילרים לחשמל, מוני מים, בזק, גז, אשפה וכו') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון החזיתות בתוך המגרש בשני השלבים, לרבות פתרון הסתרתן. בתיאום עם מח' שימור



6.7	תשתיות
	ומח' פיתוח. 7. לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. 8. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש, יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם ע"ג החזיתות. 9. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור מח' השימור העירונית.

6.8	ניקוז
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ... ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה".

6.9	חיזוק מבנים, תמא / 38
	לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.

6.10	סטיה ניכרת
	ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי בניין, נסיגה של קומות ב' ו-ג' כלפי הרחובות בשלב ב' הן מעקרוניות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19). לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב 2002.

6.11	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת המבנה הקיים בקומה הקרקע בן קומה אחת.	
2	הקמת קומות נוספות מעל המבנה הקיים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע שלב א' - מיד עם אישור התכנית.
זמן משוער לביצוע שלב ב' - 10 שנים מיום אישורה.

