

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/06/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/07/2021

תכנית מס' 605-0172163

תאריך

מגורים ומסחר במגרש מס' 9 ברח' הל"ה 4-12 בעיר העתיקה, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 מסחרי ברח' הל"ה 4-12, העיר העתיקה ב"ש. במגרש קיים מבנה לשימור. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי ייעוד קרקע מאזור מסחרי א' למגורים ומסחר. המבנה משולב מגורים עם ארבע קומות (קומה רביעית מתוכננת בנסיגה) ו-14 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע בלבד, תוך שמירה על המבנים לשימור והחומות לשימור בגבולות המגרש.

בבדיקה של מהנדס שימור נתקבלו מסקנות והערכה הנדסית של המבנה להלן:

1. בחזית הראשית נותרו לעמוד הקירות המקוריים מאבן של המבנה, ניתן להבחין בבליית אבן ובחשיפת היסוד מתחת לקיר.
2. המרפסת בחזית הראשית אינה מתוחזקת, סדוקה והיא חשופה לפגעי מזג האויר.
3. הקירות הפנימיים המקוריים בתוך המבנה: חלקם שלמים וחלקם עברו שינויים מבניים ונותרו לעמוד לא בשלמותם.
4. על חלק מהקירות קיימת שכבת טיח צמנט/צבע לא מקורית וחלק כוסו בחיפויי גבס.
5. בצד המזרחי של המבנה נותרה תקרת הבטון המקורית, אולם אין מספיק מידע/נתונים כדי לבדוק את התסבולת שלה, ככל הנראה תקרת הבטון אינה מסוגלת לשאת את העומסים המקובלים כיום לפי התקן.
7. בשאר המבנה הגג הקל אינו מקורי.
8. רצפת המבנה אינה ניתנת לבדיקה היות והיא מכוסה באריחים חדשים או בציוד רב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במגרש מס' 9 ברח' הלייה 4-12 בעיר העתיקה, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0172163	מספר התכנית	
0.533 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	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	180075
קואורדינאטה Y	572900

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' הל"ה 4-12, 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	הל"ה	4	

שכונה העיר העתיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	לא מוסדר	חלק	294	

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 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /5 /177.6. הוראות תכנית 03 /5 /177 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /177 /03 /5
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /5 /177 ממשיכות לחול.	שינוי	177 /03 /5
31/10/2000		4929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 08 /18 /4. הוראות תכנית 08 /18 /4 תחולנה על תכנית זו בנוגע למספר מגרשים.	כפיפות	4 /08 /18



**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		10: 08 21/11/2019	ויקטור רבינוביץ	21/11/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ומאזן חניה	13: 05 05/05/2021	ויקטור רבינוביץ	05/05/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	תיעוד מקדים	11: 25 02/10/2018	נטלי מסיקה	26/12/2014	63		מנחה	תיעוד ושימור

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	יואל נעים			באר שבע	האבות	58	08-6281181		naem- y@bezeqint .net
	פרטי			גה-ני בע"מ	באר שבע	האבות	58	08-6281181		naem- y@bezeqint .net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל נעים			באר שבע	האבות	58	08-6281181		naem- y@bezeqint.net
פרטי			גה-ני בע"מ	באר שבע	האבות	58	08-6281181		naem- y@bezeqint.net

**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	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	מסקין אהרון	78	052-3261519	077-3202586	1230bev@sur .co.il
יועצת שימור	יועץ	נטלי מסיקה			גדרה	הגורן	5	08-8681318	077-4703943	shimurmessik a@gmail.co m



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



## 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	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. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי - מתחם כמסומן בתשריט שימור הכולל קבוצת מבנים או אלמנטים והפיתוח ביניהם, הכוללים מגרש אחד או יותר המיועד לשימור ויוצרים יחד מתחם בעל חשיבות אדריכלית או תמטית בשל ציביון (אופי) אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
רשימת אתרים לשימור	רשימת המבנים, קבוצות המבנים, המתקנים, האלמנטים או האתרים הראויים לשימור בתחומי התכנית. רשימת השימור היא רשימה פתוחה לה ניתן להוסיף ו/או לגרוע מבנים לשימור בהתאם לממצאים בשטח. * במקרה של סתירה בין הרשימה המופיעה בטבלה לבין הרשימה המופיעה במפה (תשריט השימור) יקבע התשריט.
תיק תיעוד	מסמך הכולל שרטוטים, צילומים, מלל ועבודת מחקר מקיפה המתארת מבנה ו/או אתר לשימור, באמצעותו ייקבעו ערכי המבנה. תיק התיעוד יוכן ע"פ הוראות מנהל התכנון ובהתאם להנחיית מחלקת שימור עבור כל מבנה ו/או אתר לשימור שייכלל 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 4 קומות- מסחר בקומת קרקע ו- 14 יח"ד ביתר הקומות, ברח' הל"ה 4-12 בעיר העתיקה, באר שבע, תוך שימור מבנים ואלמנטים בנויים לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מסחרי אי למגורים ומסחר.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת מבנים ואלמנטים בנויים לשימור וקביעת הוראות שימור.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	9	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	9
		אתר/מתחם לשימור	מגורים ומסחר	9
		בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	9
		להריסה	מגורים ומסחר	9
		מבנה לשימור	מגורים ומסחר	9
		ציר	מגורים ומסחר	9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	533	100
סה"כ	533	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	532.9	100
סה"כ	532.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר - יותר מסחר בקומת הקרקע :                      תותר הקמת מזוננים, בתי קפה ומסעדות, מסחר בחפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, חנויות.                      כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.                      לא תורשה פתיחת עסקים לבידור הגורמים לרעש המהווה מטרד סביבתי.                      על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מגורים -                      בקומת קרקע - עבור שטחי שירות: חדר אשפה וגז, חדר מעלית ומדרגות, מבואות משותפים ופרוזדורים.                      בקומות א'-ג' - מגורים. כולל שטחי שירות: חדרי מיגון, חדר מעלית ומדרגות, מבואות משותפים ופרוזדורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה משולב מגורים ומסחר בעל 4 קומות (ק. קרקע + 3 קומות).                      2. קומה רביעית (קומה ג') תתוכנן כקומה חלקית בנסיגה. הנסיגה תהיה לכוון החצר הפנימית.                      3. חומרי הגמר של חזיתות תוספת הבניה מעל בניינים לשימור יהיו במראה קל יותר מהמבנה לשימור. חומרי הגמר יקבעו בתיאום עם מחלקת השימור ובאישורה כחלק מהתנאים להיתר בניה.                      4. יש להפריד בין מבנה לשימור לבין תוספת חדשה באמצעות פרט ניתוק.                      5. קומת הקרקע תחופה באבן על פי הנחיות מח' השימור.                      6. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ' למעט קומת הקרקע במבנה לשימור ובסמיכות אליו שגובהו יתואם לגובה המבנה לשימור לפי הנחיות יחידת השימור העירונית.                      7. יותר מסחר בקומת הקרקע, גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'.                      8. המבנה ייבנה סביב חצר פנימית, החצר שתתוכנן לא תקטן מ- 6*6 ולא תקטן מ- 15% משטח המגרש.                      9. תותר הקמת 14 יח"ד.                      10. גודל דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר. גודל דירה ממוצע 60 מ"ר. לפחות 20% מיח"ד לא יפחתו מ- 80 מ"ר.                      11. מפלס הכניסה הקובעת יהיה על פי המפלס של המבנים לשימור. במקרה של הבדלי מפלסים במגרש יש לתאם את המפלסים עם מח' השימור ומח' הפיתוח.                      12. פחי אשפה יתוכננו בקומת הקרקע לפי הנחיות עירוניות ויחידת השימור העירונית.                      13. לא תותר בנית קומת עמודים/ מפולשת מלאה בכל תחום התכנית.                      14. קומה מפולשת חלקית תותר אך ורק באישור יח' השימור העירונית.                      15. קווי בניין מותרים הינם 0.0 או 3.0 בלבד.                      בקו בניין 0.0 צדדי ו/או אחורי הגובל במגרשים סמוכים, לא יותרו פתחים.                      16. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.0 צדדי או אחורי במבנים לשימור הסמוכים.                      17. לא יותרו חלונות של מרחב מוגן לחזית הרחוב.                      18. גדרות אבן לשימור במגרשים גובלים בקו בניין צדדי/אחורי ישולבו בפרויקט לפי הנחיות יחידת השימור העירונית.</p>



4.1	מגורים ומסחר
	<p>19. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר.</p> <p>20. מדרגות הנמצאות על השטח הציבורי יתואמו וייבדקו בשלב ההיתר עם יחידת השימור העירונית ומח' פיתוח ותשתיות.</p> <p>21. 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>22. הנחיות בריאות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>- המבנה יתוכנן עם גגות שטוחים בלבד.</p> <p>- לא יותר גג משופע אלא שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד.</p> <p>- ניקוז הגגות ומרפסות יתוכנן במערכת תת קרקעית ויחובר לקו ניקוז עירוני ברח' שלושת בני עין חרוד.</p> <p>- מתקנים טכניים ימוקמו על הגג ויוסתרו לפי הנחיות יחידת השימור העירונית.</p> <p>- הגגות יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר.</p>
ג	<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. במבנה לשימור פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליויי אדריכל שימור.</p> <p>3. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ויחידה לשימור העירונית ובאישורם.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>קיימים מבנים/ אלמנטים בנויים לשימור (ראה פרק 6).</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן. מצעי מערך התשתיות (פילרים, מוני מים וכד') ימופו וישולבו בתכנון החזיתות לרבות פתרון הסתרתן הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורו של אדריכל העיר ויחידת השימור העירונית.</p> <p>מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p>
ו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. במבנה לשימור: חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. פתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ויחידת 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 על פי תיק התיעוד ואופי השלט על פי הנחיית יחידת השימור לשילוט היסטורי לעיר העתיקה.</p> <p>3. היתר בניה יצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</p> <p>4. שילוט מואר למספר הבית יהיה בהתאם לתכנית האב העירונית לשילוט בעיר העתיקה.</p>	



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
										שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)				80	371	(1) 80	291	533	קומת קרקע	9	מסחר	מגורים ומסחר		
(2)	(2)	(2)	(2)		16.5	14	80	1122	(4) 282	(3) 840	533	קומות קרקע, א', ב', ג'	9	מגורים	מגורים ומסחר		
(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 4	16.5	14	80	1493	362	1131	533	סה"כ	9		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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- במידה ויחשפו עתיקות וחללים מקוריים בזמן העבודות ובעל הקרקע יידרש לחשוף ולשמר חללים אלו בהמלצת רשות העתיקות ו/או מח' שימור ולהשתמש בקומה התת קרקעית ההיסטורית, זכויות הבנייה לאזור זה יהיו בנוסף למניין הזכויות המוצעות.
- זכויות הבנייה הינם 260% + 20% תמריצי שימור המותנים בשימור ושחזור המבנה ההיסטורי (הזכויות כוללים שטח עיקרי+שרות+חדרי מיגון+גלריות+מרפסות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור חדר מיגון ומבואות משותפים.
- כמסומן בתשריט.
- קומות א', ב', ג'.
- שטחי שירות עבור מגורים:
- \*בקומת קרקע - חדר אשפה וגז, חדר מדרגות ומעלית, מבואות משותפים ופרוזדורים.
- \*בקומות א', ב', ג' - חדרי מיגון, חדר מדרגות ומעלית, מבואות משותפים ופרוזדורים.
- (5) קומה ג' (קומה 4) בנסיגה.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. לאחר אישורה.
2. 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 יחידת השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
- במבנה לשימור, פיתוח השטח ו/או עבודות עפר, ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם, בכפוף לאישור מחלקת השימור בהתאם לתיק התייעוד המלא ובליווי אדריכל שימור.
3. מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.
4. תאום התכנית עם יחידת השימור העירונית ואישורה, יחידת השימור תוכל להורות על שימור קירות אבן נוספים בהתאם לבדיקת תיק השימור המפורט.
5. אישור תיק תיעוד מלא על יחידת השימור העירונית כהשלמה לתיק התייעוד החלקי שאושר.
6. הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור ובניה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.
7. יש להטמיע את המלצות מהנדס השימור המפורטות בסעיף 6.6 בהיתר הבניה.
8. בקשה הכוללת עבודות הריסה הינו בכפוף לצירוף אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים ואלמנטים לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.
9. כל חיזוק המבנים ההיסטוריים יעשה ע"י מהנדס שימור ובתאום ואישור של מח' השימור בצורה שלא תפגע במבנה לשימור.
10. הצגת מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, אשר יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לאחר ביצוע העבודות.
12. תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
13. הצגת תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט וסוגו טעון אישור יחידת השימור העירונית.
14. תאום עם משרד הבריאות.
15. תאום עם המשרד לאיכות הסביבה. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
16. אישור יועץ נגישות.
17. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
18. יש להמציא התחייבות 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.
19. 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.



<p><b>6.2 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>הוראות בינוי ופיתוח</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> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. כל מערכות התשתיות במבנים שאינם לשימור יהיו תת-קרקעיות (במבנה לשימור לפי הנחיות יח' השימור העירונית).</p> <p>מוצאי מערך התשתיות (: פילרים, מוני מים, חשמל, גז וכד') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון בתוך המגרש לרבות פתרון הסתרתן. הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של מח' שימור ומח' פיתוח. פחי אשפה עבור כלל השימושים יהיו כחלק מהמבנה המסחרי בתוך המגרש. במידת הצורך רשאית עיריית באר שבע לחייב הקמת פילרים ציבוריים בתוך המגרש אשר יחושבו בנוסף לזכויות הבנייה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 בנין לשימור</b></p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו תיאום מוקדם של התכנית מול מחלקת השימור העירונית לקבלת הנחיות שימור מפורטות.</p> <p>2. שטח התוכנית מוגדר מתחם לשימור. במתחם קיימים מספר מבנים לשימור וכן חומות/גדרות מקוריות וקירות אבן לשימור, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי.</p> <p>3. המבנים, החומות / הגדרות, קירות האבן והאלמנטים הבנויים הקיימים בשטח התכנית הם לשימור ותיאסר הריסתם.</p> <p>4. המבנה לשימור יישמר וישופץ לפי הנחיות יחידת השימור העירונית.</p> <p>5. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת תמיכות זמניות והגנות מתאימות לאתר ולא אלמנטים לשימור באתר ובמגרשים גובלים לפני תחילת העבודות. יש להתרחק עם הבנייה החדשה, חפירה ויסודות המבנה החדש לפחות כ- 1.0 מ' מהמבנים והחומות לשימור.</p> <p>6. קירות האבן הקיימים בחזית ובתוך המגרש יישמרו וייחשפו.</p> <p>7. פתחים מקוריים בקירות אבן הקיימים יישמרו וישומרו ו/או ישוחזרו עפ"י הנחיות יחידת השימור העירונית.</p> <p>8. מקצב הפתחים, גודלם, חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה החדש המוצע יהיו בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית.</p> <p>9. הכנות קיימות למרפסות במבנה לשימור ישמרו כקרניזים (גגונים).</p> <p>10. לשלב ההיתר תיק תיעוד מקדים יושלם לתיק תיעוד מלא שיאושר ע"י יחידת השימור</p>	<p><b>6.5</b></p>



בנין לשימור	6.5
<p>העירונית. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות מנהל התכנון ויחידת השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת. השלמת התיעוד המקדים לתיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מהווה תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>11. היתר הבניה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא ויחידת השימור העירונית.</p> <p>12. 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.</p> <p>13. כל עבודה שתאושר בבנין לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור.</p> <p>14. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור, להתיר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה בתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.</li> <li>* שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</li> <li>* הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת יחידת השימור העירונית, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</li> </ul> <p>15. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.</p> <p>16. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק תיעוד מלא 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 בניה, 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.</p> <p>17. 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.</p> <p>18. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>19. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בהנחיות יחידת השימור העירונית.</p> <p>20. תוספות בנייה בתא שטח זה תתואם עם יחידת השימור העירונית ואדרי' העיר באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>21. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבנין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>22. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

בנין לשימור	6.6
<p>23. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* תכנית, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</li> <li>* תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה, מתקנים</li> </ul>	

בנין לשימור	6.6
<p>טכניים, פילרים של חשמל, מים, גז, בזק, הוט וכד' ופחי אשפה.</p> <p>* חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד שיוכן ע"פ הוראות מנהל התכנון ובהתאם להנחיית מחלקת שימור עבור כל מבנה ו/או אתר לשימור שייכלל ברשימת השימור.</p> <p>* הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>* הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>* הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד תכנון זמין ת"ה הדפסה 38</p> <p>24. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה על פי חוק: ישוחררו המבנים והאלמנטים המקוריים בשלמות ובהתאם לתיק תיעוד, בהיתר בניה נפרד, ע"י היזם/בעל המגרש. בהיעדר תיק תיעוד או אי יכולת שיחזור תיק תיעוד למבנים ואלמנטים לשימור, לא תתאפשר בנייה חדשה במגרש או תוספת מכל סוג שהיא.</p> <p>25. רק לאחר ביצוע שיחזור המבנה ע"פ היתר וע"פ הנחיות מח' שימור תתאפשר הגשת בקשת תכנית להיתר.</p> <p>26. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>27. 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>28. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>29. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור: סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רג'קטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.7
<p>בהתאם למסקנות וההערכה ההנדסית של מהנדס השימור הועלו ההמלצות להלן:</p> <p>1. החזית הראשית לרחוב הל"ה מיועדת לשימור ולכן חשוב להקפיד ולשמור עליה בכל תהליך שהמבנה יעבור.</p> <p>2. לפני התחלת עבודות פירוק במקום יש לבצע הגנה ותמיכה של קיר החזית: יש לבנות מסביב לקיר תמיכות מעץ שיגנו על הקיר ואת התמיכות הללו יש לחבר לתמיכות אופקיות מפלדה לאורך הקיר שיעוגנו לתמיכות אלכסוניות לכיוון המדרכה הקיימת.</p> <p>3. במידה ויוחלט על פירוק הקירות הפנימיים, הפירוק יתבצע בזהירות ובכלים ידניים. את האבן מהפירוק יש לשמור לשימוש חוזר. הקירות הפנימיים שמחוברים לקיר החזית הראשית יפורקו עד מרחק של כ 60-70 ס"מ מקיר החזית הראשית, והם יחוברו למבנה החדש באמצעות שטרבות או עיגון מכאני. השארית סגמנט קיר פנימי קצר שמחובר לקיר החזית הראשית, מבטיחה יציבות של החזית ומקטינה את הסיכוי להתמוטטות.</p> <p>4. מומלץ לפרק את הגג הקל ואת תקרות הבטון הקיימות ולצקת תקרה חדשה העומדת בתקנים של היום. בכל עבודות הפירוק יש לעבוד בזהירות כדי לא לפגוע באלמנטים לשימור.</p> <p>5. אין להשתמש בחומרי מליטה צמנטיים על קירות האבן, יש לעשות שימוש בחומרי מליטה על בסיס סיד.</p> <p>6. מומלץ לבצע תיעוד מדויק של המרפסת ולפרק אותה ולשחזר את הבניה תוך עמידה בתקנים</p>	



6.7	הוראות בזמן בניה
	<p>של היום.</p> <p>7. מומלץ לבצע פירוקים של מדרגות יצוקות בחזית ולנקות את שאריות החומרים ולבצע שיקום של היסוד מתחת לקיר החזית הראשית.</p> <p>8. מומלץ לפרק רצפות קיימות ולתכנן רצפות חדשות ע"פ הנחיות של יועץ קרקע. את הרצפה הקיימת יש לנסר על מנת לא לפגוע בקירות האבן.</p> <p>9. אין להעמיס את קירות האבן בעומסים וספים, המבנה החדש ישען על מערכת קונסטרוקטיבית חדשה ולא על האלמנטים לשימור.</p> <p>10. יסודות המבנה החדש יהיו מרוחקים לפחות 1.0 מטר מהאלמנטים לשימור.</p> <p>11. יש לבצע הפרדה אנכית של כ 5 ס"מ בין המבנה החדש לאלמנטים לשימור כדי ששקיעת המבנה החדש לא תפגע בקירות האנכיים, את סגירת הרווח יש לבצע בחומר גמיש.</p> <p>12. בפרטים בהם מתוכננת יציקת בטון כנגד קיר האבן יש לבצע הפרדה בין החומרים באמצעות חומר מליטה על בסיס סיד.</p> <p>13. בכל מקום בו קיימת בליית אבן של מעל 30% יש לבצע החלפת אבן כדוגמת הקיים, את המקומות בהם יש לבצע החלפת אבן יסמן מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>14. בכל מקום בו הכיחול בין האבנים התפורר יש לבצע השלמה עם חומרים על בסיס סיד מאושרים ע"י מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>15. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>16. על הקבלן שיבחר להיות בעל ניסיון מוכח בשימור מבנים.</p> <p>17. כל תהליך השימור יתבצע בליווי של מהנדס מומחה לשימור.</p> <p>18. בגמר העבודות במגרש יש לבצע תיקונים והשלמות באלמנטים לשימור תוך שימוש בחומרים המיועדים לשימור.</p>

6.8	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>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>

6.10	סטייה ניכרת
	<p>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.</p>

6.11	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>

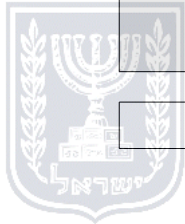


## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 12 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38