

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0844175

מגורים ומסחר ברח' סמילנסקי 13, העיר העתיקה, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/06/2022

להפקיד את התכנית

05/01/2023

י"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 עניינה מגרש ברחוב סמילנסקי 13 בעיר העתיקה באר שבע בו קיים מבנה שאינו לשימור אשר בו פועל כיום בית קפה/מסעדה ("לולה") המהווה מוקד משיכה בתחום העיר העתיקה. לפי תכנית המתאר להתחדשות העיר העתיקה שבהכנה (מס' 605-0450627) אשר נקבעה כמדיניות תכנון עירונית נכלל המגרש בחלק של רח' סמילנסקי הכולל הנחיות בינוי מיוחדות אליהן הותאמה תכנית זו. היעוד במגרש לפי התכנית החלה 5/03/177 הינו "איזור מגורים משולב", התכנית מציעה לשנותו לייעוד משולב של "מסחר ומגורים". כמו כן מוצעת הגדלת זכויות בניה לצורך תוספת 3 קומות. בקומה הראשונה מוצע שימוש למסחר או למגורים וב-2 הקומות העליונות שימוש למגורים ונסיגות מהחזית לרחוב סמילנסקי בהתאם למדיניות בעיר העתיקה. התוכנית מאפשרת 4-6 דירות מגורים, בהתאם למדיניות ותמהיל הדירות שיקבעו על ידי מהנדס העיר בשלב היתר הבניה. אין רכיבים לשימור בתחום התכנית עם זאת נקבעו בה הוראות שיבטיחו שמירה על המבנים והחומות לשימור הגובלים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר ברח' סמילנסקי 13, העיר העתיקה, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0844175

0.214 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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	179900
קואורדינאטה Y	571770

1.5.2 תיאור מקום

רח' סמילנסקי 13-מורדי הגטאות 15, 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

העיר העתיקה באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38033	מוסדר	חלק	163	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 177 /03 /5 בכל בנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3230	2993		25/07/1987
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012



תכנון זמין
הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 46 19/12/2022	זאב גור	08/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	סקר תיעוד מצומצם	13: 17 13/12/2022	זאב גור	13/12/2022		1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תכנית מצב מאושר	13: 16 04/03/2020	זאב גור	04/03/2020	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	שאול אבא			באר שבע	ההסתדרות	56	08-6277917	08-6277917	motiabba55@gmail.com
	פרטי	שרה צורי			באר שבע	שופמן גרשון	3	08-6277917	08-6277917	motiabba55@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול אבא			באר שבע	ההסתדרות	56	08-6277917	08-6277917	motiabba555@gmail.com
פרטי	שרה צורי			באר שבע	שופמן גרשון	3	08-6277917	08-6277917	motiabba555@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זאב גור	33648	זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	שד רגר (יצחק 1)	59	08-6496810	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net
מודד	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	rbk033@wall a.co.il

(1) כתובת: שד' רגר 59/3 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א-1991, סעי' 1).
דרגות שימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר/הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מסמך המדיניות לעיר העתיקה	מסמך המדיניות לשימור ופיתוח העיר העתיקה כפי שאושר בוועדה המקומית בינואר 2019 המתעדכן מעת לעת.
תיעוד מקדים/ תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.

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**

תוספת זכויות בנייה למבנה קיים ביעוד מסחרי על מנת לאפשר תוספת של 3 קומות מתוכן קומה א' ביעוד מסחרי או מגורים וקומות ב' וג' ביעוד מגורים ובנסיגה מהחזית לרחוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מ"איזור מגורים משולב" ל"מגורים ומסחר"
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים ומגבלות הבניה לרבות: קווי בנין, תכנית, מספר הקומות, זכויות הבנייה, חזית מסחרית והנחיות בינוי ופיתוח.
- קביעת הנחיות בנושא שימור
- קביעת אלמנטים לשימור והוראות שימור בגינם.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הוועדה המקומית)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים משולב	213	100
סה"כ	213	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	214.13	100
סה"כ	214.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שימושים נלווים כגון אחסנה, מועדון דיירים וכד' 2. מסחר: בית קפה, מסעדה, מקומות בילוי כגון/ מועדון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תיאור כללי של הבינוי: תותר הקמת מבנה עם קומת קרקע מסחרית ומעליו קומה ראשונה למסחר או למגורים וקומות שלישית ורביעית למגורים בלבד. 2. תמהיל יח"ד: א. תמהיל יח"ד ע"פ מדיניות תמהיל העיר העתיקה: גודל יח"ד מיני 35 מ"ר, ממוצע יח"ד לפחות 60 מ"ר, לפחות 20% מיח"ד לא יקטן מ- 80 מ"ר. ב. יינתן פטור מתמהיל יח"ד במידה והיתר בנייה יוצא לא יאוחר מ-3 שנים ממתן תוקף לתכנית (תב"ע), ובנייה תוך שנה מהוצאת ההיתר. כל זאת בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם אור ואווירור עפ"י החוק באישור מהנדסת העיר. מספר יחידות הדיור שיאושרו וגודלן, מותנה בסעיף זה. 3. א. בחזיתות לרח' סמילנסקי תבנה קומת הקרקע בקו בנין אפס מחייב ב - 70% לפחות מאורך חזית המגרש. אם נבנה הבניין שלא על קו בנין אפס, תבנה גדר מסוג חומר הבניין על גבול המגרש בגובה מינימלי של 2.0 מ'. קומה א' תבנה גם היא בקו 0, קומות ב' ו-ג' יתוכננו בנסיגה של 3 מטרים לפחות מהחזית לרחוב סמילנסקי. ב. החזית לרח' מורדי הגטאות בקומת הקרקע תבנה כולה בקו בנין אפס מחייב, ב - 70% לפחות מאורך חזית המגרש בקומת הקרקע.. אם נבנתה הקומה שלא על קו בנין אפס, תבנה גדר מסוג חומר הבניין על גבול המגרש בגובה מינימלי של 2.0 מ'. 4. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית. 5. יותרו עבודות הנגשה של הכניסה למבנה המסחר בתחום הרחוב, מעבר לגבול המגרש בכפוף לתיאום עם העירייה במסגרת הבקשה להיתר בנייה. 6. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי נוספות יהיו בהתאם לאמור בפרק 6.2. 7. הוראות בנושא שימור יהיו בהתאם לאמור בסעיף 6. 8. הנחיות בריאות: א. תהיה כניסה נפרדת לאגף שטחי מסחר ולאגף המגורים. לכל עסק תהיה כניסה מכיוון חזית אחרת. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. ביתני אשפה יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון או פתרון אשפה אחר מאושר על ידי מחלקת שפ"ע העירונית. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>



4.1	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)			0	80	171	0	0	14	157	214	קומת קרקע	1	מסחר	מגורים ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)			(2)	75	171	0	0	26	145	214	קומה א'	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)			(2)	55	214	0	0	52	162	214	קומות ב' ו- ג'	1	מגורים	מגורים ומסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	4	16	6	80	556	0	0	92	464	214		1	<סך הכל>	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- ניתן לאשר בקומה 1 קומת מסחר נוספת, או לחלופין קומת מגורים. לבחירת היזם, ובהתאם לתקנות.
- גובה מבנה ייקבע מגובה המדרכה הסמוכה לכניסה. למעט מבנה לשימור שהכניסה המקורית אליו מוגבהת מהמדרכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בתשריט. קווי בניין צדדי ואחורי יהיו 0 או 3 מ' הבניה תמוקם על גבול המגרש או שמרחקה מגבול המגרש לא יפחת מ-3 מ' להוציא בניה מעבר לפירי אוורור..
- כמות יח"ד בכל קומה תיקבע במסגרת הבקשה להיתר בנייה בהתאם לשימוש שייקבע בקומה א' ובכפוף לתמהיל הדירות כמפורט בסעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. בקשה להיתר בנייה למגרש/מתחם תכלול:

א. תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, ובה פירוט פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים, חומות/גדרות, גינון ונטיעות.

ב. הצגת המבנים הקיימים הסמוכים לתכנית המוצעת בחזיתות ובחלקים לרבות סימון מבנים לשימור.

ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, פילר חשמל ותקשורת, חיבורי מים וביוב, מתקנים סולאריים על הגגות.

ד. התייחסות להוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

ה. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה, השילוט המתוכנן, מערכות תשתית וכל רכיב אחר על גבי המבנה בתשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.

ו. תנאי למתן היתר יהיה אישור של ממונה השימור ואישור של מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים, חומות וגדרות לשימור הקיימים בתחום התכנית המוצעת ו/או במגרשים סמוכים.

ז. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ח. מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, ביצוע העבודות יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים.

ט. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.

י. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

יא. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות כנדרש בחוק.

יב. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

2. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

3. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

4. תנאי לבקשת היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.


5. תנאי להוצאת היתר בנייה לקומת המסחר יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.


6. בקשה להיתר בנייה ו/או עבודות הריסה ו/או עבודות חפירה בסמוך למבנים ו/או אלמנטים לשימור קיימים במגרשים גובלים, תכלול כחלק מהסכמה הסטטית של המבנה פתרונות הנדסיים שיוכיחו שננקטו כל האמצעים הנדסיים הנדרשים על מנת לא לפגוע במבנים ו/או חומות ו/או אלמנטים לשימור ויפרט אמצעים אלו בפרטים אופייניים. כמו כן תוצג התייחסות מהנדס לאי פגיעה במבנים וחומות אלו.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>7. שימור:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה תיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות סעיף שימור 6.8</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר - הבאת התחייבות וערבות בנקאית לאי פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרשים גובלים.</p> <p>8. תנאי לאישור אכלוס, אי פגיעה במבנים וחומות לשימור מגרשים גובלים.</p>	

הוראות בינוי	6.2
<p>כללי:</p> <p>הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p> <p>א. הוראות בינוי כלליות:</p> <p>1. התכנון המוצע יעשה תוך שמירה על מאפייני האתר, המבנה או המתחם וערכיהם. חומות וגדרות לשימור בתחום התכנית ובגבולותיה - בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים, ישומרו וישולבו בתכנון המוצע.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה בגובה מפלס הרחוב הסמוך ככל הניתן ויעמוד בתקני הנגישות.</p> <p>3. קיר אבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. יש לבטא נתק דקורטיבי בין המבנה לשימור לבניה החדשה שלצדו.</p> <p>ב. בינוי בקו אפס בחזית לרחוב:</p> <p>1. בנייה לאורך הרחוב תיבנה על קו בניין אפס. החזית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ככל הניתן ללא הבדלי מפלסים.</p> <p>2. יותרו מרפסות זיזיות בחזית הפונה לרחוב בלבד.</p> <p>3. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. לא יותרו פתחי חלונות ממ"ד ופתחי אוורור ממ"ד בקו בניין אפס או בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ג. גבהים ומפלסים:</p> <p>1. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם ככל הניתן לגובה המבנה לשימור הסמוך כך שיווצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ'.</p> <p>2. גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75.</p> <p>3. גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ד. חצרות פנימיות</p> <p>1. גודל החצר לא יקטן מ- 20% משטח המגרש</p> <p>2. תתוכנן חצר אחת במגרש, ולא ניתן לפצל את השטח, למעט שבילים, פירי אוורור, מעברי גישה למגרשים פנימיים ולחדרי אשפה.</p> <p>3. במגרש עם חזית לרחוב, הגובל במגרש פנימי, תמוקם החצר לכוון המגרש הפנימי.</p> <p>ה. פיתוח המגרש:</p> <p>תשתיות עירוניות בהן פילרים של חשמל, מערכות תקשורת, מדי מים ופתרונות אשפה וכן מתקנים טכניים והנדסיים ימוקמו בתחום התכנית המוצעת באופן מוצנע של יפגום באתר או במבנה לשימור, וככל הניתן יהיו תת-קרקעיים או משולבים במבנה.</p>	

	הוראות בינוי	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>ו.גגות:</p> <p>גגות יהיו שטוחים. ניקוז הגגות יהיה ככל הניתן לפני המגרש ויתואם עם מחלקת תשתיות ופיתוח.</p> <p>ז.גובה:</p> <p>לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה המבנה שהוגדר ומעל למספר הקומות שהוגדרו ולא תותר הגבהת פיר המעלית מעבר למעקה הגג.</p> <p>ח.פתחים:</p> <p>1.לא יותרו פתחים חדשים או חסימת פתחים קיימים במבנים גובלים במגרשים סמוכים. במידה ויימצאו פתחים קיימים יש להתרחק עם הבינוי המוצע מהם לפחות 3 מטרים.</p> <p>2.מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לאופי הפתחים במבנים לשימור הסמוכים ובהתאמה לסוגי הפתחים הפרופורציות והמקצבים האפייניים לבנייה ההיסטורית בעיר העתיקה.</p> <p>ט.שילוט:</p> <p>הנחיות לשילוט יתקבלו ע"י ועדת השילוט העירונית עד לאישור הנחיות מרחביות לעיר העתיקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>י.חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לתגמירים האופייניים באזור:</p> <p>1.קומת הקרקע תהיה בגמר אבן דומה בגוון ובסיתות למצוי בעיר ההיסטורית. גובה חיפוי האבן יותאם לגובה האבן/חיפוי האבן בבניינים סמוכים. בניין או חלק בניין בן שתי קומות בלבד יהיה כולו בגמר אבן כמתואר לעיל.</p> <p>2.הקומות שמעל קומת הקרקע יהיו בגמר אבן בעיבוד עדין יותר או טיח.</p> <p>3.בקומה רביעית ניתן להשתמש בחומרים נוספים ובתנאי שלא יבלטו ממישור הקומות מתחתיהן.</p> <p>4.הנחיות בנייה באבן: בתחום המבנים לשימור יעשה שימוש באבן הזזה למקור. בתחום הבנייה החדשה יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה. כל שינוי בהנחיה זו ידרוש אישור של ממונה השימור.</p> <p>5.בחיפוי טיח סוג הטיח, אופי הגימור וגוון הטיח ייקבעו בהתאם לרשימה הקיימת במחלקת השימור ובאישור ממונה השימור.</p> <p>6.לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>הרשות רשאית לגבות היטל השבחה, אשר יחושב על פי השטח המבוקש</p>	

	שילוט וסימון	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>בכל מקרה של סתירה בין מדיניות עירונית לשילוט בעיר העתיקה לבין הוראות לשילוט הנקבעו בתכנית זו, תחול המדיניות העירונית.</p> <p>1. לכל יחידה מסחרית יותר שלט אחד.</p> <p>2. השילוט יעשה על חזית הבניין באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע של פח, פלסטיק, עץ וכו'.</p> <p>3. במבנה לשימור יוצב שלט המסביר את הרקע ההיסטורי לבנייתו על פי הנחיות מחלקת שימור.</p>	

	חניה	6.4
	<p>א. חניה תהיה בהתאם לתקן החניה ומדיניות העירייה התקפים בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב על פי שעות שתקבענה כחלק מהיתר הבנייה, בתנאים</p>	

<p>6.4</p>	<p>חניה</p> <p>הבאים:</p> <p>1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'. 2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בתכנית הפיתוח, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1) תשתיות ימוקמו בתחום המגרש ויתואמו מול מחלקת פיתוח ותשתיות ומול מחלקת שימור ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. 2) כל קווי התשתית החדשים שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות. 3) תתאפשר גישה של גורמי התשתיות לשעונים, אשפה וכו' לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג.</p> <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע. ג. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (ק"ו) קיים או מוצע - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (ק"ו) קיים או מוצע - מרחק מציר הקו 35 מ'. 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>
<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. 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 והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>ב. במידה וטרם הבניה או במהלכה יתגלו חללים היסטוריים ו/או עתיקות בתת הקרקע, יודיע היזם לרשות העתיקות, יפסיק העבודה, ויקבל הנחיית הרשות בכתב כיצד להתקדם, זאת ברוח סעיף א'.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניקוז</p> <p>יש להבטיח כי שטח החצר הפתוחה של המגרש ישאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשיהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז</p>



6.8	שימור
	<p>א. ינקטו אמצעים אבטחת אי פגיעה בקירות לשימור בתחום המגרש ולמבנים לשימור במגרשים הסמוכים הנמצאים בקו בנין 0.00 מ' עם גבול מגרש.</p> <p>ב. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ- 1.0-0.80 מ' מהמבנים לשימור שכנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים.</p> <p>ג. במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות, פתחים, קירות האופייניים לבניה באבן, יש לעצור את העבודות ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.</p> <p>ד. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא אלמנטים לשימור במגרשים גובלים לפני תחילת העבודות.</p> <p>ה. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור.</p> <p>ו. יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / יידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	איכות הסביבה
	<p>א. פסולת מוצקה :</p> <p>1. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם העיריה. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.</p> <p>3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בחדרי אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. שפכים :</p> <p>1. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>2. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. איכות אויר :</p> <p>1. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר לרבות ארובות בפירים פנימיים.</p> <p>2. מיקום פתחי האוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכת אוורור יתואם עם מחלקת איכה"ס בעירייה. התכנון יקפיד כי :</p> <p>- פתחי כניסת האווריר לחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי).</p> <p>- פתחי יציאת האווריר המנוקז מהחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/מסחר) או בקרבת עוברים ושבים.</p> <p>- האווריר המנוקז מהחניון לא יגרום למפגע סביבתי.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים :</p> <p>לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס אלא בכפוף לאישור הרשות המוסמכת בהתאם למדיניות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.10 איכות הסביבה	
<p>מרחקי הפרדה העדכנית לאותה העת של המשרד להגנת הסביבה. ח. הנחיות לעסקי מזון: 1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה 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>	

6.11 סטיה ניכרת	
<p>1. שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית: תוספת קומות, זכויות בניה, שינוי קווי בניין, ניווד זכויות מעבר לגמישות המותרת לפי תכנית זו. 2. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תמ"א 38.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 7 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.
 ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, הוועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 4 שנים.

