

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תקנות לתכנון
4.11.84
נא לשלם בתאריך

מרחב תכנון
הכניס
הוצאה
בישיבת
מיום
התכנית
מנן מנהל לתכנון
יו"ר ועדה מקומית

תכנית מס' 177/03/5
הפרסומים מס' 2238
מיום 20.7.84

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

חוק התכנון והבניה
מרחב תכנון
הכניס
הוצאה
בישיבת
מיום
התכנית
תקנון לתכנית מפורטת מס' 177/03/5
העיר העתיקה באר-שבע

תכנית מס' 177/03/5
הפרסומים מס' 3230
מיום 25/7/84

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
באר-שבע

הכניס
הוצאה
בישיבת
מיום

תש"ס 1.9.1980
(תשמ"ב 25.6.82)
(תשמ"ג 25.8.83)

פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בצידם.

ה.	גבול התכנית	- קו כחול עבה.
	אזור מסחרי א'	- שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה עם ציון האות א'.
	אזור מסחרי ב'	- שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה.
	אזור מסחרי מיוחד	- שטח צבוע באפור עם קוים אלכסוניים בשחור.
	שטח לבניני ציבור	- שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה.
	אזור מגורים ב'	- שטח צבוע בתכלת.
	אזור מגורים ג'	- שטח צבוע בצהוב.
197	אזור מגורים משולב	- שטח צבוע בכתום מותחם בכתום כהה עם קוים אלכסוניים בכתום כהה.
	אזור מגורים מיוחד	- שטח צבוע בכתום מותחם בכתום כהה.
	שטח למרכזי תחבורה	- פסים אלכסוניים באפור מותחמים בחום כהה.
	אזור לשימוש כללי	- פסים אלכסוניים באפור על רקע שטח צבוע בכתום.
	שטח מיועד לחניה	- קוים אלכסוניים מצולבים בשחור על רקע הייעוד.
	שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע בירוק.
	בית קברות מוסלמי	- שטח צבוע בצהוב משופץ בקוים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק.
	דרך קיימת או מאושרת	- דרך צבועה בחום.
	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך-	דרך צבועה באדום.
	שטח מתקנים הנדסיים	- שטח צבוע בחום מותחם בחום כהה עם קוים אלכסוניים בחום כהה.
	מגורים משולב במסחר (יח' תכנון A)	- צבע צהוב עם פסים באפור.
	חניה ציבורית משולבת במגורים (יח' תכנון B)	- צבע אדום עם פסים בצהוב ע"ג רקע קוים אלכסוניים מצולבים בשחור.
	חניה ציבורית משולבת במסחר (יח' תכנון C)	- צבע אדום עם פסים באפור ע"ג רקע קוים אלכסוניים מצולבים בשחור.
	מדרחוב (דרך להולכי רגל בלבד)	- פסים ירוקים על רקע אדום.
	חזית מסחרית מיוחדת (קולונדה)	- פס אדום.
	חזית לעיצוב ארכיטקטוני	- פס אדום מקוטע.
	תחום שטח אתר הסטורי	- קו שחור מקוטע.
	אזור תכנון	- קו נקודה קו בשחור.
	בנין לשימור	- שטח בנין מותחם בקו שחור מקוטע עם ציון האות ש'.
	מספר הדרך	- סיפרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
	רוחב הדרך	- סיפרה שחורה ברבע התחתון של העיגול.
	קו בנין	- סיפרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
	שיעבוד לצרכי ציבור (רוחב קולונדה)	- קו אופקי מתחת לסיפרת קו הבנין.

ה.

: העיר העתיקה, באר-שבע.

המקום

: כמותחם בקו כחול ע"ג התשריטים.

גבול התכנית

: תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת של העיר העתיקה באר-שבע" תכנית מס' 177/03/5 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול על גבי התשריטים.

שם וחלות התכנית

197

: התשריטים שלהלן יהיו חלק מתכנית זאת:
1. תכנית מפורטת מס' 177/03/5 בקנ"מ 1:1250.
2. נספחים לתכנית:
(א) תכנית יח' תכנון C בקנ"מ 1:500
(ב) תשריט דרכים וחניות מפורט בקנ"מ 1:500 או 1:250.

התשריטים

: כ-850 דונם.

5. שטח התכנית

: 38001, 38002, 38003, 38004, 38005, 38006, 38012, 38033, 38039.

6. גושים

: עיריית באר-שבע.

7. יוזמי התכנית

: "תצוית" אדריכלים בע"מ (י. קסלר - ג. שבח)
י. גור ארכיטקט
בהשתתפות אדר' ט. וינברגר.

8. עורכי התכנית

: "מירם" תחבורה בע"מ.

9. יועצים

מ.ת.נ. - מערכות תנועה יועצים בע"מ.

: השטח הכלול בתכנית זאת יהיה כפוף להוראות תכנית המתאר. בכל סתירה בין תכנית זאת לבין תכניות מפורטות אחרות תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.

10. יחס לתכניות אחרות

: לקבוע הוראות לפי סעיף 69 לחוק.

11. מטרות התכנית

: תכנית זאת מבטלת את תכנית מס' 10/02/5 על כל תקונה.

12. ביטול תכניות

ט. מ. ת. נ. - מערכות תנועה יועצים בע"מ.
י. גור ארכיטקט
י. קסלר - ג. שבח
"תצוית" אדריכלים בע"מ

1. כ ל ל י - פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה משלים וכפוף לפירושים הניתנים בתכנית המתאר של העיר באר-שבע, בחוק התכנון והבניה ובתקנות התכנון והבניה.
2. הגדרות ופירוש מונחים בתכנית זאת
 - החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו ותיקוניו.
 - התקנות - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תשי"ל-1970 על תיקוניהן וכל התקנות הנוספות אשר הותקנו או יותקנו עפ"י החוק על תיקוניהן.
 - תקנות הג"א - תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) - תשל"א-70 על תיקוניהן, או כל תקנות אחרות אשר יותקנו בעתיד על יסוד חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על תיקוניהן.
 - תכנית המתאר - תכנית מס' 102/02/5 (05/02) על תיקוניה.
 - התכנית - תכנית מפורטת של העיר העתיקה באר-שבע - תש"מ-1980, תכנית מס' 177/03/5 (כולל התקנון, התשריט, הנספחים) על תיקוניה.
 - הועדה המקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר-שבע.
 - הועדה המחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
 - המהנדס - מהנדס העיר באר-שבע וכל אדם שמהנדס העיר באר-שבע העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.
 - יחידת תכנון - שטח המוגדר בתשריט כיחידת תכנון ואשר לגביו, כיחידה שלמה, קובעת התכנית הוראות, דרישות או הנחיות.
 - אזור שימושי קרקע - כמוגדר בתכנית המתאר.
 - מגרש - כמוגדר בתכנית המתאר או בהתאם לחוק.
 - מגרש פינתי - מגרש הגובל בצומת שתי דרכים או יותר.
 - מגרש פנימי - מגרש המוקף מכל עבריו במגרשים אחרים עם זכות מעבר.
 - מגרש פנימי מנותק - מגרש המוקף מכל עבריו במגרשים אחרים ושאינו אליו כל מעבר אלא דרך מגרשים אחרים.
 - תכנית לעיצוב אדריכלי - כמוגדר בתכנית המתאר.
 - בנין ואתרים לשימור - בנין או אתר שנבנו לפני 1948 כמסומן בתכנית זאת.
 - גובה - כמוגדר בתכנית המתאר באר-שבע כשהמידה כוללת את המעקה או עד הקצה העליון של הגמלון.
 - תקן חניה - כמוגדר בתכנית המתאר.
 - קטלוג חזיתות ועזרי נוי - קטלוג פרטי בנין ועזרי נוי שיוכן ויעודכן ע"י משרד מהנדס העיר באר-שבע ויועמד לרשות המתכננים.
 - טבלת השימושים וההגבלות - טבלה נספחת לתכנית (תכנית מפורטת מס' 177/03/5) המגדירה את אופן השימוש בשטחים הנמצאים באזורי השימוש השונים ומהווה בלתי נפרד ממנו.
 - פסג' - רחוב פרטי מקורה המחבר מעברים ציבוריים ושיש לו לדרך אחרת.

התכנית היא ארוכת טווח. התכנית תבוצע בשלבים תוך התאמת הבניה לתכנית המאושרת. הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות, לפי עדיפויותיה היא, לבצע חלקים מהתכנית בין באמצעות הפקעות, פינויים ו/או הפסקת שימושים חורגים. תשתית ופיתוח - בהתאם להוראות מהנדס העיר לענין זה.

פרק ה' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

1. הנחיות כלליות

- א. ראה טבלת ההגבלות והשימושים.
- ב. מותר להקים בנין אחד על מגרש אחד.

2. אזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע תכלת)

באזור זה יותר השימוש למגורים בלבד. במגרשים בהם יהיו זכויות בניה של 240.0 מ"ר (מאתיים וארבעים) ויותר תאושר יותר מיחידת מגורים אחת, הכל בהתאם לזכויות הבניה המותרים למקום אולם בכל מקרה לא יקטן שטח יחידות המגורים המבוקשות מ-120.0 (מאה ועשרים) מ"ר ברוטו.

3. אזור מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב)

באזור זה יותר השימוש למגורים בלבד. בשטח שבין רח' רמב"ם ורח' גרשון תישארנה בתקפן הנחיות הבניה הקיימות עד להגשת תכנית בינוי בהתאם להוראות תכנית זו לאזור מגורים ג' כמפורט בטבלה.

תוקף התכנית למגורים ג' יהיה מיום אישור תכנית הבינוי כחוק.

4. אזור מגורים משולב במסחר (יח' תכנון A - מסומן בתשריט בצבע עם פסים

באפור

בשטח זה תותר בנית מגורים בשילוב עם מסחר בקומת קרקע בלבד ביחס שטח בנוי מאושר של 75% מגורים ו-25% מסחר. זכויות ומגבלות בניה בהתאם לתכנית מפורטת.

5. אזור מגורים מיוחד (מסומן בתשריט בכתום מותחם בכתום כהה)

באזור זה יותר השימוש למגורים בלבד.

מגבלות בניה כמצויין בתכנית 36/101/02/5.

6. אזור לשימוש כללי (מסומן בתשריט בפסים אפורים על רקע כתום)

באזור זה יותרו כל התכליות והשימושים המותרים באזור מרכז ומסחר כמוגדר בתקנון תכנית המתאר (פרק יב') לרבות בתי מלאכה זעירים שאינם מטרידים ושמשלבים בפעילות ואופי האזור.

6.1 באזור תכנון D (צומת אלי כהן) תכלולנה ההנחיות לתכנית הבינוי של הפרויקט התייחסות להמשך התכנון של המרכז האזרחי.

אזור מגורים משולב - אזור סמילנסקי (מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם

בכתום כהה עם קוים אלכסוניים בכתום)

א. באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מגורים, סדנאות לאומנים ולאמנים, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושרותי תיירות.

ב. מותר יהיה לשלב בבנין יותר מתכלית ו/או שימוש אחד.

ג. האזור יהיה נתון לפיקוח המהנדס על העיצוב האדריכלי.

ד. לא יינתן היתר בניה לתכנית שלא נערכה בהתאם לקטלוג חזיתות ועזרי נוי (פרטי בנין, שילוט וכד') שיועמד לרשות המתכננים ע"י הועדה המקומית.

ה. לא תותר באזור זה הריסת מבנים קיימים שניתן לשפצם ולשחזרם.

ו. ישמר באזור זה סגנון בניה עם חצרות פנימיות מותחמות בקיר גדר המקיף את המגרש.

ז. גובה קיר הגדר לא יעלה על גובה קומת הקרקע ולא יהיה נמוך מ-2.50 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.

ח. לא תאושר באזור בניה גגות משופעים.

ט. קירות הגדר וקירות חזית הבנין יצופו או ייבנו מאבן טבעית מסותתת בצורה מלבנית.

י. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.

יא. על הפעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד הבריאות.

8. אזור למוסדות ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה)

באזור זה יהיו השימושים כמוגדר בתכנית המתאר באר-שבע (פרק יב').

9. אזור מסחר א' (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה עם ציון האות א').

אזור מסחר ב' (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה).

אזור מסחר מיוחד (מסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בשחור)

באזורים אלה יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית המתאר פרק יב'

(סעיף "אזור מרכז מסחרי") למעט:

א. בתי מלאכה ותעשיה זעירה.

ב. מגורים בקומת קרקע.

הערות: (1) במגרש מס' 89 ברח' החלוץ (דפוס רפי) יותרו 135% בניה מירביים.

(2) במגרשים בהם אין אפשרות ניצול אחוזי הבניה של תכנית זאת משום

מגבלות קיימות (בניה מירבית עפ"י זכויות הבניה הקודמות, חוסר

אפשרות להגדלת הבניה בק"ק, קולונדה קיימת בק"ק וכיוצ"ב) ישארו

בתוקפם אחוזי הבניה הקודמים המאושרים כפוף להוראות התכנית

הקודמת שאינן פוגעות בענין זה.

10. אזור שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)
באזור זה יותרו התכליות והשימושים כמוגדר בתכנית המתאר באר-שבע. בשטח F
(רח' החלוץ פינת רח' יאיר) תותר בניה מסחרית לצרכי מזנון עד סך 30 מ"ר
יתרת השטח - ש.צ.פ. כמסומן בתשריט.
11. אזור בית קברות מוסלמי
באזור זה לא יותר כל שימוש לרבות קבורה פרט לנטיעות ולשמירת המצב הקיים.
12. אזור למרכזי תחבורה (מסומן בתשריט בפסים אפורים אלכסוניים ע"ג רקע השטח
המיועד)
באזור זה יותרו השימושים הבאים: חניה פרטית, חניה ציבורית, מתקנים לתחבורה
עירונית ותחנות דלק.
13. אזור למתקנים הנדסיים (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה עם קוים
אלכסוניים בחום כהה)
אזור זה מיועד לשימוש מתקני מכון המים של עיריית באר-שבע.
14. שטח למדרחוב (שטח צבוע באדום עם פסים אלכסוניים בירוק)
א. אזור זה מיועד כ"דרך" לשימוש הולכי רגל במגוון פעילויותיהם.
ב. תאושר במקום פעילות מסחרית מבוקרת וארועים ציבוריים.
ג. תותר תנועה וחנית כלי רכב מבוקרים עפ"י תכנית תנועה מאושרת לאזור זה.
ד. כל הפעילויות המסחריות המותרות באזור זה ישמשו את בעלי העסקים במקום
ויהיו חלק בלתי נפרד מהעסק הקיים. הפעילות הנ"ל תתנהל בחזית בית העסק
ובתחום שטח שיוגדר לצורך זה ע"י ראש העיריה או נציגו.
ה. יותרו שימושים במתקני ריהוט לצרכי אספקת השרות המסחרי הנדרש כמו
כסאות, ספסלים, שולחנות וכיוצ"ב - הכל במסגרת הפעילות המסחרית ומתן
השרות היומיומי השוטף.
ו. יותרו שימושים במתקני הצללה קלים כמו שמשיות, סוככים וכיוצ"ב, הכל
ביד ומתפרק במסגרת השימוש היומיומי.
ז. תאושר התקנת ו/או בנית "ריהוט רחוב" כולל מתקני פרסום, ספסלים,
אדניות צמחים, תאורת סימון ומתקנים לתחילת שטחים לשימוש ציבורי,
מסחרי ופרטי. האשורים ינתנו עפ"י תכניות שיאושרו לענין זה ע"י מהנדס
העיר ובהתאם לקטלוג אביזרים ומתקנים כולל לאזור זה.
ח. תיאסר באזור הקמת ו/או התקנת מתקנים לצרכי עסקים הסותרים את האמור
בתקנות אלו.
ט. האמור בתקנות אלה אינו פוגע ואינו בא למעט מסמכויות הרשויות עפ"י
דין למתן רשיון עסק ו/או היתר לפי חוקי העזר של העיריה לרבות לענין
הצבת שולחנות, כסאות, פרגודים וכיוצ"ב.
15. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום) - שטח זה מיועד לשימוש
הולכי רגל בלבד.

- ## 2. סימון

3. סטיווים (קולונדות - מעברים מקורים) - סימון בתשריט: פס אדום לאורך החזית המסחרית

4. פסג'ים (רחוב פרטי מקורה)

- רוחב מזערי לפסג' יהיה 5.0 מ' ועליו להיות בעל יותר ממוצא אחד לדרך אחרת.

5. תשריט דרכים וחניות מפורט - נספח

תשריט דרכים מפורט-נספח, בקנ"מ 1:250 או 1:500 יהווה חלק מהתכנית וישמש בסיס לקביעת קו זכות הדרך והקולונדות ולביצוע ההפקעות הציבוריות. בכל מקרה של סתירה בין התכנית (בקנ"מ 1:1250) לבין הנספח הנ"ל (בקנ"מ 1:250 או 1:500) יהווה התשריט המפורט יותר כקובע.

פרק ז' - חניית רכב

חניית רכב מוטורי בגבולות התכנית תוסדר עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר באר-שבע.

- א. במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים יכללו כל השטחים המקורים לרבות מבני העזר והמרתפים שישמשו את יעודי הקרקע הקבועים בתכנית.
- ב. לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים השטחים בשימושים הבאים:
- (1) מקלט מאושר כחוק.
 - (2) חניות פרטיות מקורות במגורים וחניונים עד 80% משטח של כל קומה שהיא.
 - (3) שטחי פסג' במסגרת השימוש הציבורי הנוגע למבנה וברוחב מזערי של 5.00 מ'.
 - (4) מבני עזר - מחסן עד 8.00 מ"ר באזורי המגורים.

2. שיפוע מבנים

הועדה המקומית רשאית לאשר שיפוע מבנים בתנאים ובדרישות כדלקמן:

- א. בתחום שטח שחלה עליו הוראת התכנית להרחבת דרך ו/או סטיו (קולונדה) לא יהווה השיפוע המבוקש בניה קונסטרוקטיבית חדשה ו/או שינוי בגודל ובצורות הפתחים הבנויים הקיימים.
- ב. בתחום שטח שלא חלה עליו הוראת התכנית להרחבת דרך ו/או סטיו (קולונדה) לא יהווה השיפוע המבוקש בניה קונסטרוקטיבית.

3. שיפוע ו/או שינוי ביעוד ובשימושי הקרקע

במקרה שיפוע ו/או שינוי ביעוד ובשימושי הקרקע יחוייבו הבעלים בתקן החניה הנדרש והמאושר על פי תכנית המתאר.

4. הריסת מבנים נטושים

הועדה המקומית תיקבע בהתאם את המבנים שיש לשקמם או להרסם.

5. במבנה לשימור ייאסר ביצוע שינויים מכל סוג שהוא.

במקרה של חוות דעת הנדסית לאי שימוש במבנה לשימור במצבו הפיזי הקיים תותר בנייתו מחדש תוך שיחזור של החזיתות ואופי המבנה הכל עפ"י אישור מיוחד ע"י הועדה המקומית לענין זה. חוות הדעת שתידרש תוזמן ע"י הועדה המקומית ותמומן ע"י המבקש בעל הבקשה.

6. בליטות

לא יותרו כל בליטות קרניזים, כרכובים, הוצאת מזגנים, מצננים וכיו"ב מעבר לקוי בנין 0.00 מ'. הוראה זאת אינה חלה על שילוט מסחרי והתקנת מרקיות.

7. אורך מזערי לחזית מסחרית

אורך מזערי לחזית מסחרית אחת לאורך רחובות בנויים יהיה 10.0 מ'. כל הבונה חזית מסחרית קצרה מ-10.0 מ' יחוייב בתכנית עיצוב אדריכלי תוך שילוב המוצע בקיים.

שטח החזית (ולפי הצורך) שטח החזית

שטח החזית (ולפי הצורך) שטח החזית

שטח החזית (ולפי הצורך) שטח החזית

שטח החזית (ולפי הצורך) שטח החזית

שטח החזית (ולפי הצורך) שטח החזית

שימושים חורגים 8.

- א. שימושים חורגים בתחום התכנית כולה ו/או בחלקים ממנה, למעט שימוש למגורים לבעלים הקיימים, יותרו לתקופה שתעודכן מדי פעם בפעם ע"י הועדה המקומית - בתוקף סמכותה לפי סעיף 178 ו-179 לחוק.
- ב. המבנים הקיימים שלגביהם הוגשו ערעורים לועדה המחוזית ואשר לגביהם לא קבעה הועדה המחוזית את החלטתה סופית - יוגדרו כחריגים לתקופה של 3 שנים מיום אישור תכנית זאת.
- ג. בשוק הידוע כשוק בית אשל כל עוד לא בוצעה ההפקעה בשטח המיועד תהיה רשאת הועדה לאשר תוספות בניה כשימוש זמני בתנאים הבאים:
1. קבלת התחייבות מבעל התכנית שלא תהיה תביעה לפיצויים כאשר השטח מופקע.
 2. בעל הנכס לא יהיה רשאי להעביר לאדם אחר את הנכס בדרך כל שהיא.
 3. תוספת הבניה לא תעלה על 20% משטח הבנוי כיום.

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

תצות בע"מ
ג. קסלר, ג. שבח - אדריכלים
רח' גושן 2
באר-שבע 84205