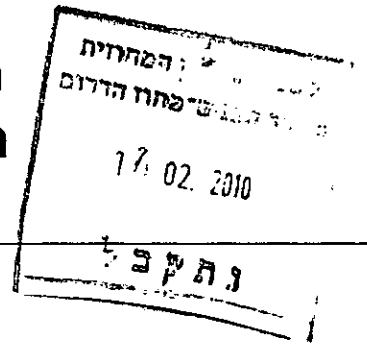


# מחוז הדרום - נפת באר שבע מרחב תכנון מקומי באר שבע

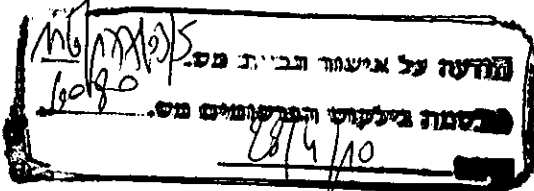
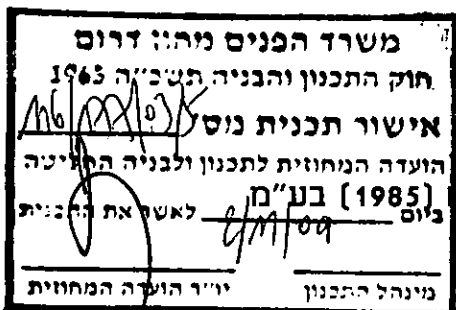


## הוראות התוכנית

# רחוב סמילנסקי - מאפיית "ראשונים"

תכנית מפורטת מס' 116/177/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5



מגיש התכנית : עיריית באר-שבע

יוםם התכנית : מאפיית הראשונים

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, מאפיית ראשונים

עורכת התכנית: אדר' נילי ויסמן

תאריך עדכון : פברואר 2004

נובמבר 2007

מאי 2009

פברואר 2010

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ  
ישוק ניהול תכנון

נילי ויסמן



תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

## מבוא לתכנית מפורטת מס' 116/177/03/5

עיריית באר-שבע מטפלת בשיקום וחיידוש פני רח' סמילנסקי, זאת במסגרת פרויקט פיתוח העיר העתיקה, המהווה נכס היסטורי לאומי, אתר ארכיאולוגי מוכרז ומירקם עירוני לשימור.

בקצה רח' סמילנסקי, סמוך לכניסה לעיר העתיקה ולנחל באר שבע, נמצא מבנה היסטורי לשימור בין 2 קומות, שהוקם בתקופת השלטון הבריטי, בשנים 1935-1948, הידוע בשמו "מאפיית הראשונים". המבנה השתמר עד כה יפה יחסית, לא מעט בזכות אבן הכורכר המיוחדת, הלקוחה מאזור הים (כנראה מעזה), בנוסף לאבן הגיר האופיינית לעיר העתיקה. ניתן להבחין בו עדיין בהרבה אלמנטים מקוריים כגון דלת כניסה ומשקוף, סורגים בחלונות, מעקה מרפסת, פרטי נגרות, עוגנים לכבלי חשמל ועוד. יש צורך לקדם תכנית, המלווה בתיק תיעוד, שתאפשר לבעלי המקום לטפל ולשקם את המבנה, על מנת לשמר את יופיו המיוחד ולהבליט את ערכו ההיסטורי, התרבותי והאדריכלי, כחלק מחידוש המרקם של העיר העתיקה.

כמו כן, העירייה רואה חשיבות רבה ביצירת "עוגן" בקצה הדרומי של רח' סמילנסקי, זאת ע"י פיתוח מיזם שיכלול בנוסף להיבט ההיסטורי של שיקום המבנה של "מאפיית ראשונים" גם היבט מסחרי/תיירותי של הקמת בית מאפה/בית קפה מרווח, הפועל בסטנדרטים הנהוגים היום. תוכנית זאת באה להסדיר את שימושי הקרקע שיאפשרו הקמת המיזם הנ"ל.

בנוסף למבנה מאפיית הראשונים, בגבולות התכנית נכלל שטח המשמש בחלקו את חבי מקורות, המיועד בתכנית מאושרת 177/03/5 לשצ"פ, ובתכנית שבהכנה "מתחם הנחל" מס' 122/177/03/5 מיועד לבינוי. שטח זה נכלל בתכנית מסיבות טכניות בלבד, על מנת לאפשר את הסדרתו של המגרש של "מאפיית הראשונים", ועל כן נשמר יעוד השטח כשצ"פ. ייעודו ואופיו האמיתי של מגרש זה ייקבעו בתכנית "מתחם הנחל", שבהיותה גדולה ומורכבת, מקודמת בקצב איטי יותר ותאושר ככל הנראה לאחר אישור התכנית שלנו.

**מחוז הדרום - נפת באר שבע**  
**מרחב תכנון מקומי באר שבע**

**פרק 1 – התכנית**

**1.01 שם התכנית :**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 116/177/03/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 177/03/5, רחוב סמילנסקי- מאפיית ראשונים, (להלן התכנית).

**1.02 יחס לתכניות אחרות :**

התכנית משנה את התכנית המפורטת מס' 177/03/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**1.03 המקום :**

באר-שבע, העיר העתיקה, פינת רחובות סמילנסקי-טרומפלדור.

**1.04 גושים וחלקות :**

גוש 38033 ארעי, חלקי חלקות 97 (חלקה מס' 16 לשעבר), 1, 11, 12.

**1.05 שטח התכנית : 5.014 דונם.**

**1.06 מגיש התכנית :**

עיריית באר-שבע, ת"ד 15 באר שבע 84100, טל. 08-6463607, פקס 08-6280244.

**1.07 יוזם התכנית:**

מאפיית ראשונים (1985) בע"מ, רח' טרומפלדור 2 באר שבע, טל. 08-6278746, פקס 08-6279988.

**1.08 בעל הקרקע :**

ר"פ (מינהל מקרקעי ישראל, רח' התקווה 4, ת"ד 233 באר-שבע 84101, טל. 08-66264333, פקס 08-6264850)  
 מאפיית ראשונים (1985) בע"מ, רח' טרומפלדור 2 באר שבע, טל. 08-6278746, פקס 08-6279988.

**1.09 עורכת התכנית :**

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705.  
 רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130.

**1.10 מטרות התכנית :**

- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור מגורים משולב ברח' סמילנסקי, ע"י:
- א. שינוי בייעוד קרקע משצ"פ לאזור מגורים משולב.
  - ב. קביעת המבנה הקיים כ"מבנה לשימור".
  - ג. קביעת הוראות מבנה לשימור, בהתאם לממצאים ולהנחיות תיק התיעוד המקדים.
  - ד. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה במגרש הכולל מבנה לשימור.
  - ה. קביעת זכויות בניה לשטח עיקרי ולשטחי שרות וקביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
  - ו. קביעת הוראות בנושא אתר עתיקות מוכרז.

**1.11 מסמכי התכנית :**

- התכנית כוללת:
- א. 10 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).
  - ב. גיליון תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט).
  - ג. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:250 (להלן נספח בינוי).
  - ד. תיק תיעוד מקדים למגרש המיועד לבניה
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

**1.12 ציונים בתכנית :**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

### 2.01 אזור מגורים משולב – מגרש מס' 1

באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:

- א. מגורים (בקומה שנייה בלבד).
  - ב. מסחר בהפצי אמנות ומלאכת מחשבת, סדנאות לאומנים ולאמנים.
  - ג. מועדונים חברתיים ותרבותיים.
  - ד. מזנונים, בתי קפה ומסעדות.
  - ה. שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.
  - ו. שירותי תיירות.
- מותר יהיה לשלב בבניין יותר מתכלית ו/או שימוש אחד.  
לא יותרו דיסקוטקים ואולמות שמחה.

#### **2.01.1 הנחיות כלליות :**

- א. לא תותר הריסה או פגיעה במבנה ההיסטורי לשימור הנמצא בגבולות המגרש, על כל מרכיביו, ככל שניתן לשפצו ולשחזרו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד המקדים.
- ב. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.
- ג. על הפעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של המשרד לאיכות הסביבה.

#### **2.01.2 עיצוב אדריכלי :**

- א. האזור יהיה נתון לפיקוח מהנדס העיר בנושא העיצוב האדריכלי.
- ב. כל בניה במגרש שבו המבנה לשימור תעשה על פי תכנית שימור מפורטת ומאושרת, כמצוין בס' 2.01.1
- ג. יישמר באזור זה סגנון בניה עם חצרות פנימיות.
- ד. קירות הגדר וקירות חזית התוספת לבניין לשימור יצופו או ייבנו מאבן טבעית מסותתת בצורה מלבנית, בשיטת הנדבכים האופקיים, התואמת את אבן הבנייה במבנה לשימור.
- ה. תאסר התקנת מערכות גליות על חזיתות המבנה. פתרונות המערכות הטכניות יוצגו בתכנית השימור המפורטת.
- ו. גובה המבנה המרבי יהיה 8.5 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש. גובה נטו של הבניה שבצמוד למבנה לשימור יהיה עד 4.75 מ'.
- ז. לא תאושר בניית גגות משופעים.
- ח. לא תאושר בניית מחסנים נפרדים מהמבנה המרכזי במגרש ובניית סככות רכב.
- ט. אין להוסיף למבנה לשימור קרניזים, מרפסות, גגונים, מרקיזות, שלטים וכו', למעט אותיות בודדות המותרות על הקיר.

**2.01.3 הוראות שימור:**

- א. כל פעולה במבנה לשימור תעשה על פי תכנית שימור מפורטת אשר תוכן על בסיס תיק תיעוד ותאושר ע"י ועדת השימור העירונית והועדה המקומית, בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה בדבר בטיחות לאתרים ארכיאולוגיים ולמבנים היסטוריים בתכניות הנמצאות בשלבי אישור.
- ב. כל הריסת חלק מהמבנה ההיסטורי לשימור או אלמנט בנוי מקורי תחייב תיעוד על פי הנחיות השימור של עיריית ב"ש. נתוני השימור יישמרו בארכיון הוועדה המקומית.

**2.01.4 צמצום מפגעי רעש:**

- א. מקום בילוי (לרבות מסעדה, בית קפה וכיו"ב), או עסק הכולל התקנת מערכות מכאניות לרבות מיזוג אויר או מדחסי מקררים, או עסק הכולל שימוש אשר לדעת מהנדס הוועדה המקומית הפעילות המתוכננת בו עלולה לגרום לרעש לסביבה, יהיה חייב באישור אקוסטיקאי מוסמך, לאחר בדיקה תקנית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה, כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות בשימוש המבוקש לא צפוי לגרום לחריגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים, ובהתקנת מד רעש (כמוגדר בתקנות רישוי עסקים) (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן ארועים) התשס"ו 2006.
- ב. במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת רמקול, מגביר קול, מכשיר הגברה או מכשיר קול כיוצא באילה, בשעות ובמועדים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.
- ג. מפלסי הרעש המרביים המותרים למערכות כמו מזגנים, מדחסי מקררים וכיו"ב יהיו כמפלסים המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ו 1990, בהפחתה של 5 DBA.

**2.02 שטח ציבורי פתוח – מגרשים מס' 2, 3**

יותר השימושים והתכליות הבאות:

- א. גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור
- ב. גינות, רהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים
- ג. מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים
- ד. שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל
- ה. העברת קווי תשתית וניקוז ומתקנים הנדסיים
- ו. מצללות (פרגולות).

**2.03 דרכים**

רוחבן ותוואיהן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים לא תותר כל בנייה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.

השימושים המותרים הם:

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.
- ב. חנייה.
- ג. הנחת קווי תשתיות כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת
- ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

**2.04 שטח עתיקות מוכרז**

פיתוח השטחים בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבנייה בתחום שטח עתיקות ילוו על ידי רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות.

**פרק 3 – זכויות בניה****3.01 טבלת זכויות בניה מצב קיים - מגורים משולב אזור סמילנסקי.**

קווי בניין מזעריים			מספר קומות מירבי	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי	שטח מגרש מזערי לבניה מ"ר
אחורי	צדדי	חזיתי					
0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	1 + עסק	1	70	70	200
0.0 או 3.0	0.0 או 3.0	0.0	1 + עסק	2 (ק"ק + 1)	45	75	

**הערות:**

1. סה"כ 80% בניה בק"ק במקרה מסעדה.
2. גובה מירבי לקומה יהיה 4.75 מ'. גובה מירבי לבניין בן 2 קומות יהיה 7 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.
3. בקירות הנבנים או העומדים בקו בניין צדדי או אחורי אפס לא יותרו כל פתחים.

**3.02 טבלת זכויות בניה מצב מוצע:**

קווי בניין	היקפי בנייה מרביים למגרש באחוזים או במ"ר						מס' קומות (1)	מס' יח"ד	גודל מגרש בדונם	מס' מגרש	ייעוד
	תכסית מרבית	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל למפלס הכניסה הקובעת						
			שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות (2)	שטח עיקרי					
קו בנין 0 לכל הכיוונים (5)	80%	650 מ"ר	-	-	63 מ"ר	412 מ"ר למסחר	2 (3) (4)	1	0.541	1	אזור מגורים משולב
קו בנין 0 לכל הכיוונים	5%	5%	-	-		למתקנים הנדסיים 5%	1		2.164	3	שצ"פ

- (1) מתקנים על הגג ויציאה לגג לא יכללו במניין מספר הקומות.
- (2) שטח שירות יכלול חדרי בטחון, מחסנים, חדרים למערכות טכניות.
- (3) גובה קומת הקרקע יכול להיות עד 4.75 מ' ולכלול חלוקת ביניים (גלריה), בהתאם לתקנות המתייחסות לנושא בניית גלריה.
- (4) בניה בצמוד למבנה לשימור תהיה בגובה קומה אחת בלבד (אין תוספת בניה מעל המבנה לשימור).
- (5) קו בניין 0 לכוון השצ"פ יהיה בתנאי קיר אטום.



**פרק 4 - תשתיות**

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

**4.1 ביוב:**

המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית בתאום עם הרשויות המוסמכות ובהתאם לתנאי שנקבעו ע"י מהנדס העיר.

**4.2 חשמל:**

4.2.1 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית.

4.2.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

**4.3 תקשורת:**

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

**4.4 פינוי אשפה:**

פינוי אשפה יהיה לפי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית באר-שבע.

פרק 5 – כללי5.1 תנאים למתן היתרי בניה וקבלת טופס 4 :

- 5.1.1 הועדה המקומית רשאית להתיר גישת הולכי רגל למבנה לשימור בתחום המדרכה הציבורית הגובלת (רחוב סמילנסקי), עפ"י הנחיות פיתוח שיינתנו ע"י העירייה ובהתאמה לעקרונות הפיתוח של העיר העתיקה.
- 5.1.2 היתרי בניה במגרש מס' 1 יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים :
- א. עריכת תיק תיעוד מלא למבנה ההיסטורי של מאפיית "ראשוניים".
  - ב. הכנת תכנית שימור מפורטת על בסיס התיעוד ואישורה על ידי ועדת השימור העירונית והועדה המקומית.
  - ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
  - ד. הצגת פתרון להצללת החצר הפנימית.
  - ה. עמידה בתנאים לצמצום מפגעי רעש, כמפורט בס' 2.01.4.
  - ו. תאום עם חברת מקורות.
  - ז. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  - ח. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.
- 5.1.3 היתר בניה במגרש מס' 1 לתוספת בניה למבנה הקיים הצמוד למבנה לשימור בלבד, (ולא למבנה לשימור עצמו), אם יימצא שהוא נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בחיזוק המבנה הצמוד לשימור כולו (ביחד עם התוספת) בפני רעידת אדמה, לפי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת חו"ד עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
  - ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מתאריך 23.7.08)
- כאמור למעלה, הוראות אלה חלות על המבנה הצמוד למבנה לשימור בלבד, ולא על המבנה לשימור עצמו.
- 5.1.4 טופס 4 ואישור לאיכלוס יתקבלו בתנאים הבאים :
- א. השלמת נתוני תיעוד אשר יתגלו במהלך העבודות במבנה והשלמת השימור הנדרש .
  - ב. מילוי התנאים שנקבעו בהתאם לס' 2.01.4 ואישור אקוסטיקאי מוסמך כי הותקנו כל האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).
  - ג. התקנת מד רעש, כמוגדר בתקנות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) התשס"ו 2006.

**5.2 חנייה :**

חניית רכב תוסדר ע"פ תקן חנייה תכנית מתאר ב"ש התקף בעת הוצאת ההיתר.

**5.3 חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

**5.4 הפקעה לצרכי ציבור :**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**5.5 שלבי ביצוע**

ביצוע התכנית יהיה במשך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

אדריכלית נילי ויסמן  
רשיון מס' 13705  
טלפקס : 08-6469563

רוביק וילוביץ  
התאחדות העירונית  
באר-שבע

עורכת התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מגיש התכנית

13/2/10