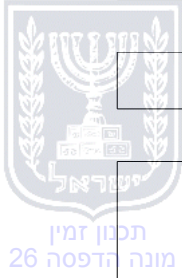


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0523977

מגורים ומסחר במגרש מס' 10, ברח' הגר' 2, העיר העתיקה באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/07/2018

להפקיד את התכנית

11/11/2020

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

התכנית המוצעת נמצאת ברחוב הגר 2 וכוללת מבנה לשימור בדרגה ב' 1 וחומות לשימור. התוכנית מעבה מגורים בשולי העיר העתיקה, תוך שימור אופי הבינוי ושימור המבנה וחומות היסטוריים לשימור והשתלבותם במרקם הבינוי החדש. למבנה לשימור נערך תיק תיעוד מקדים המצורף למסמכי התכנית. התכנית המוצעת מבקשת שינוי ייעוד למגורים ומסחר, הגדלת זכויות בנייה ומס' קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במגרש מס' 10, ברח' הגר 2, העיר העתיקה באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0523977	מספר התכנית	
0.698 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	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 179440
 קואורדינאטה Y 572122

1.5.2 תיאור מקום

רח' הגר 2, 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	הגר	2	

שכונה שולי העיר העתיקה ב"ש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 /08 /24	194

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
59 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 59 ממשיכות לחול.	3948	974	28/11/1991
6 / 177 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 177 ממשיכות לחול.	3514	356	01/01/1988
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
20 / 177 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 177 / 20. הוראות תכנית 5 / 03 / 177 / 20 תחולנה על תכנית זו.	4185	1874	20/01/1994
4 / 08 / 24	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 08 / 24 ממשיכות לחול.	4929		31/10/2000

הערה לטבלה:

תכנית מס' 4/08/24 נקרת גם תכנית מס' 103/177/03/5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד מקדים	12: 24 02/07/2019	אבנר כהן	02/07/2019	48		מנחה	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	14: 57 06/09/2020	אריקה לאוב	06/09/2020	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			י.אנד. ב. השקעות ונכסים בע"מ	באר שבע	הפלדה	24	054-6573931		igal.yanay@gmail.com

1.8.2 יזם

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
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeb.co.il
מודד	מודד	כוכבי יוסי	598	חצב מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
מהנדס בניין ומומחה לשימור מבנים	מתכנן	אבנר כהן	81461		גבעות בר	(1)		077-2092929	077-2092929	omrc1@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, חומות, אלמנטים, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות הסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגיה.
מחלקת השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנוייה. מחלקת השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מתחם כמסומן בתשריט המיועד לשימור בשל צביון (אופי) אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לשימור המבנה הקיים ברח' הגר 2 ותוספת בניה על הקיים, עד 17 יח"ד וקומה מסחרית: תכנון זמין

מונה הדפסה 26

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מגורים ב" ל"מגורים ומסחר.
2. קביעת הוראות לשימור עפ"י תיק תיעוד ומח' השימור העירונית.
3. קביעת זכויות, הנחיות מגבלות בניה
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	194

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	194
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	194
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	194
להריסה	מגורים ומסחר	194
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	194
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	194

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	698	100
סה"כ	698	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	698.77	100
סה"כ	698.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים - 17 יח"ד . מסחר - מסחר קמעונאי וסיטונאי כגון : חנויות מזון שהן אינן גדולות, ביגוד, כלי עבודה, כלי בית, ריהוט, מסעדות ובתי קפה, בית מרקחת ופארם, מרפאות, שרותי אשנב, ספרים, גלריות אומנים ואמנים וכו'.</p> <p>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 המשרד לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בשטח קיים מבנה לשימור דרגה ב 1.</p> <p>תותר הקמת מבנה מגורים משולב מסחר בן 4 (קומה 4 חלקית בנסיגה) קומות בחזית קדמית הפונה לרח' הגר ו-5 קומות (ק' קרקע + 4 קומות, קומה 5-חלקית בנסיגה). קומה חלקית לא תעלה על 60%. בצד האחורי לפי התכנית המפורטת בסעיף 5 . קומה חמישית תתאפשר רק בחזית האחורית בין השכנים ובתנאי שישנם הפרשיה גבוהים של הקרקע בין רחוב הגר לחלקו האחורי של המגרש שמצדיק קומה חמישית. הקומות העליונות יהיו בנסיגה בהתאם להוראות התכנית. גודל דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר (עיקרי+שרות - "פלדלת") וגודל דירה ממוצע לא יפחת מ- 60 מ"ר. 20% יח"ד מעל ל-80 מ"ר. התוספות למבנה יובדלו בפרט ניתוק כפי שנקבע בעירייה ולשביעות רצון מחלקת השימור ומהנדס העיר. התוספות יובדלו מהמבנה לשימור בסוג הסיתות של האבן ו/או שימוש בטיח בקומות עליונות. תינתן אפשרות לתוספת במס' יח"ד ופטור מתמיהל יח"ד במידה והיתר בנייה יוצא לא יאוחר מ- 3 שנים ממתן תוקף לתכנית ותחילת בנייה תוך שנה מהוצאת ההיתר. כל זאת בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם אור ואוורור עפ"י החוק באישור מהנדסת העיר בהמלצת ועדת השימור. תוספת יח"ד תהיה במסגרת שטחים וקומות קיימות וגודל דירה מיני לא יפחת מ-35 מ"ר.</p> <p>אחוזי הבנייה המותרים הינם 260% עיקרי ושרות + 20% תמריץ כנגד ביצוע השימור למבנה (280% כולל הכל עיקרי+שרות+מרחבים מוגנים+מרפסות מקורות+יציע שיתאפשר בקומת מסחר בלבד).</p> <p>אחוזי הבנייה יאושרו בתנאי של עמידה בתנאים הבאים :</p> <p>א. אור ואוורור איכותיים על פי החוק. ב. קיום 2 חצרות שלא יקטנו מ- סה"כ 20% , אחת מהן תתוכנן בחצר הצפון מערבי של המגרש. ג. תכנון תוך התחשבות במבנה לשימור ולפי הנחיות מח' השימור. במקרה של אי עמידה בתנאים אלו מהנדסת העיר בהמלצת ועדת השימור תוכל להגביל מימוש זכויות בנייה במגרש.</p> <p>2. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ', למעט קומת הקרקע בסמיכות לבניין לשימור שגובהו יהיה בגובה הקומה בבניין לשימור . ככלל גובה הקומה יהיה בגובה המבנה לשימור וככלל לא יעלה על 5.30 מ' ברוטו, אלא אם נקבע אחרת בהתאם תיק תיעוד והנחיות אישור מח' השימור. גלריה תותר רק בעבור קומת המסחר. גלריה במבנה לשימור תותר רק במקרה ויוכח כי אינה פוגעת בו.</p>



4.1	מגורים ומסחר
	<p>3. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת מלאה בכל תחום התכנית.</p> <p>4. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב.</p> <p>5. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים.</p> <p>6. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 במבנה לשימור סמוך ובמבנים שכנים בקו בניין 0.0. במידה וקיימים חלונות על קו בניין 0.0 אצל השכן יש להתרחק מהם עפ"י החוק.</p> <p>7. חצרות פנימיות: המבנה יבנה סביב חצר פנימית שלא תוקטן רוחב 6x6.</p> <p>8. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר.</p> <p>9. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים.</p> <p>10. תתוכנן חצר משק למסחר לפי הנחיות מח' הפיתוח ומח' השימור.</p> <p>11. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה. כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה. על פי ההנחיות.</p> <p>12. גגות יהיו שטוחים. לא יותר גג משופע אלא שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות מח' השימור העירונית. הגגות יטופלו באגרנט בהיר ובהתאם להנחיות מח' השימור ומהנדס העיר.</p> <p>לא יותר חדר יציאה לגג מעבר לגובה המעקה הנדרש עפ"י החוג</p> <p>13. לפני הכנת ההיתר ייעשה תאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מח' השימור העירונית.</p> <p>14. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פיתוח המגרש ואלמנטים של פרזול יהייה עפ"י תאום מוקדם מול מח' השימור העירונית, בכל מקרה יודגש השוני בין המבנה ההיסטורי הקיים לבין המוצע החדש.</p> <p>15. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>16. מעקות מרפסות יהיו מברזל.</p> <p>17. כל האלמנטים של פרזול, נגרות ומסגרות בקירות החוץ ובגדר יהיו מעץ או מברזל צבוע או מפרופיל בלגי, האלמנטים וגווני התגמירים יהיו לפי הנחיות ואישור מח' השימור העירונית.</p> <p>18. עיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית.</p> <p>19. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>20. קיר אבן של קומות הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של מבנה לשימור הצמוד. במידה ונדרשת הגובה עבור מערכות טכניות יש לבטא נתן דקורטיבי זה בחזית המבנה החדש. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות מח' שימור.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון: במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול.</p> <p>2. פיתוח השטח יהיה עפ"י דרישת מחלקת פיתוח ובאישורה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. לשלב ההיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י מח' השימור העירונית מראש ובכתב. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומח' השימור העירונית כפי</p>

4.1

מגורים ומסחר

שיעודכנו מעת לעת.

3. קוי הבניין נקבעו עפ"י גבולות המבנה לשימור. במידה ויתגלו בהמשך שיש שינוי בגבולות המבנה לשימור, יעודכן קו הבניין לפי המבנה.

4. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא והנחיות מח' השימור העירונית.

5. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור העירונית להתיר בתנאי ששוכנעה הועדה שאין בכך פגיעה במטרות השימור והתוספת תתחשב באופי הבניין לשימור, מיקומו ואפשרות התחברות אליו:

א. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בבעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.

ב. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא המאושר והנחיות מח' השימור העירונית.

ג. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מח' השימור העירונית, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.

6. א. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.

ב. שימור, שיקום ושחזור אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד הסופי המאושר והנחיות מחלקת השימור, מחלקת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבנייה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר. ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, ריצוף, הסדרת מערכות טכניות, ריצוף החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, פתחים, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות בנייה.

ג. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור מח' השימור העירונית.

ד. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצות ועדת השימור המקומית

7. א. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בחצר המבנה בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ובכפוף לקבלת אישור מח' השימור לפרטים המוצעים.

ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידת מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם מחלקת השימור.

ג. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים.

ד. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו ועל נספחיה.

ה. בקשה להיתר בנייה לאתר לשימור תכלול:



ה.1 הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא ומחלקת השימור העירונית.

ה.2 תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.

ה.3 תוכניות פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.

ה.4 חו"ד מחלקת השימור אשר בתפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק



מגורים ומסחר	4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>התיעוד.</p> <p>ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי גמר ושילוט.</p> <p>ה. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>ו. לפני הגשה להיתר בנייה בתא שטח זה, התכנון המוצע ותוספות הבנייה יתואמו עם מחלקת השימור העירונית באופן שלא יפגעו בערכי השימור.</p> <p>ז. המבנים ההיסטוריים ישוחזרו לפי הנחיות מח' השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שיינתנו ע"י מחלקת השימור.</p> <p>ח. חזיתות האבן המקוריות יחשפו ויטופלו, פתחים בחזיתות המבנה לשימור ובתוך המבנה ייחשפו, הכל לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p> <p>ט. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התיעוד וחוות דעת מח' השימור כולל הסרת תוספות בנייה חורגות, התאמת פתחים בחזיתות, חשיפת רצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.</p> <p>י. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>יא. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור, יהיו בהתאמה למבנה ההיסטורי הקיים ובאישור מח' השימור העירונית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>ד</p> <p>שימור</p> <p>יב. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בנייה חדשה (תוספת, אגף מבנה נפרד) לא יינתן היתר בנייה להחדשה בלבד. בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>8. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיינתנו בהנחיות מח' השימור העירונית.</p> <p>9. בתחום המגרש לא יאושרו פתרונות חנייה בקדמת המבנה לשימור.</p> <p>10. תוספות בנייה בתא שטח זה תתואם עם מח' השימור העירונית באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>11. חומות אבן היסטוריות במגרש וחומות משותפים עם מגרשים גובלים, ישולבו בתכנון הפרוייקט וישומרו לפי הנחיות מח' השימור העירונית.</p> <p>12. תכנון חפירות ויסודות מתחת לקרקע יבחן ויאושר ע"י מח' השימור לאחר תאום ובתנאי שהבנייה המוצעת מתרחקת לפחות 1 מ' מהמבנה לשימור ואינה פוגעת במבנה ובחומות לשימור הקיימים, פרט תפר בין הישן לחדש ויסודות חדשים - המהנדס בשילוב יועץ השימור של התכנית</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>יציגו פרט בהתאם להנחיות מח' השימור.</p> <p>13. תוגש התייחסות מהנדס שימור לבנייה מתחת, מעל ובסמוך למבנה לשימור.</p> <p>14. לשלב ההיתר יש לתכנן ולהציג לאישור מח' השימור את הפרטים הבאים:</p> <p>א. חלונות לשימור בחזיתות - לשחזר את כנפי וסורגי החלונות לפי המקור ולפי הנחיות מח' השימור.</p> <p>ב. בדלת הראשית ובחזית המבנה ובשער הכניסה המקורי לחצר - יש לשחזר את פרטי הכנפיים המקוריות כפי שהיו במקור ומופיעות בתיעוד ועל פי פרט שיאושר ע"י מח' השימור מראש.</p> <p>15. תתוכנן חצר משק למסחר, יינתנו פתרונות אשפה בתוך המגרש כחלק מהמבנה המסחרי, מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>יתוכנן מקום לפילרים של חשמל, גז וכדי בתוך המגרש.</p> <p>16. כל שינוי ו/או תוספת בנייה במבנה לשימור תיעשה בתיאום ועל פי הנחיות מחלקת השימור והפרטים אשר פורסמו לעניין העיר העתיקה. התכנון האדריכלי ייעשה על ידי אדריכל בעל ניסיון בשימור מבנים. כל מערכות הנדרשות לבניין כגון ארובות, גז חשמל, תקשורת, דודי שמש וכדומה יתוכננו באופן שלא יפגע במבנה לשימור וחזותו, יסומנו באופן ברור על תשריט הבקשה להיתר, ומיקומם יתואם עם המחלקה לשימור ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>1. מוצאי מערך התשתיות, פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מח' השימור ומהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העיר העתיקה.</p> <p>2. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p> <p>3. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתוך קיר המבנה - בתיאום ואישור מח' השימור העירונית.</p>
ו	<p>שילוט וסימון</p> <p>1. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. פתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של מח' השימור העירונית. השילוט ייעשה באותיות בולטות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחר 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 ואופיו יתואם עם מח' השימור העירונית.</p> <p>3. היתר בנייה יוצא אך ורק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</p> <p>4. שילוט מואר לבית יהיה בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי (3)				75 (1)	1606	300	1306	690	מגורים	מגורים ומסחר
אחורי (3)				75	210	30	180 (4)	690	מסחר	מגורים ומסחר
צידי- ימני שמאלי (3)				75	1816	330	1486	690	<סך הכל>	מגורים ומסחר
קדמי (3)				75	1816	330	1486	690	<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

הערה ברמת הטבלה:

אחוזי הבנייה הינם 260% + 20% תמריץ כנגד שימור המבנה (מותנה ולא מוקנה) סה"כ 280%. (אחוזי הבנייה יכללו את כל השטחים העיקריים, שטחי השירות +גלריה בקומת הקרקע המסחרית+ מרפסות+ מרחבים מוגנים)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

1. בקומות 4-5 התכנית תהיה 60% בלבד. 2. קווי הבנין נקבעו עפ"י גבולות המבנה לשימור. במידה ויתגלו בהמשך שיש שינוי בגבולות המבנה לשימור יעודכן קו הבנין לפי מבנה.2. קיום 2 חצרות שלא יקטנו מ 20% משטח המגרש.
2. קומה אחרונה חלקית ובנסיגה.
3. כמסומן בתשריט.
4. 22 מ"ר עבור גלריה.
5. ל"ר.
6. גובה קומת המסחר וגלריה, ברוטו.
7. תותר קומת גלריה.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. כתנאי למתן היתר בניה, 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 תשתיות לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו' בק"מ 1:100 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מח' השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשיעור רצונה.
- פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור האלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליויי אדריכל שימור.
3. תנאי למתן היתר בניה, תאום התכנית עם מח' השימור של העירייה ואישורה.
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. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעת הועדה המקומית/רשות רישוי מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הועדה המקומית ומח' השימור ועפ"י חוק התכנון והבניה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות עסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות לשימור העצים הבוגרים המצויים בתכנית בהתאם לסעיף 83ג (א).
9. תנאי למתן היתר בניה - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לחיזוק המבנה לשימור והבניה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה של המבנה והחומות לשימור לחלקו.
10. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס וחומות לשימור הסמוכים ואישור מח' השימור העירונית לתכניות ההריסה.
11. תנאי למתן היתר בניה השלמת תיק תיעוד מקדים לתיק תיעוד מלא.
12. תנאי להוצאת היתר בניה אי פגיעה במבנה לשימור ושימור של המבנה הקיים בפועל. לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום מבנה הכלול ברשימה אשר נהרס ללא היתר בנין כדין.
13. תנאי למתן היתר בניה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.
- א. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה עפ"י חוק: ישוחררו המבנים והאלמנטים המקוריים בשלמות ובהתאם לתיק תיעוד, בהיתר בניה נפרד, עפ"י היוזם/בעל המגרש.
- ב. בהיעדר תיק תיעוד או אי יכולת שיחזור תיק תיעוד למבנים ואלמנטים לשימור לא תתאפשר בנייה חדשה במגרש או תוספת מכל סוג שהיא.
- ג. רק לאחר ביצוע שיחזור המבנה עפ"י היתר יעפ"י הנחיות מח' שימור תתאפשר הגשת בקשת

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
	<p>תכנית להיתר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה אישור רשות העתיקות.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.</p> <p>16. הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.</p> <p>17. הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה.</p> <p>18. תיאום ואישור ועדת השימור המקומית.</p> <p>19. נדרש דו"ח יציבות למבנה הקיים, חתום על ידי קונסטרוקטור.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מח' השימור ומהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>21. היתרי בנייה בקומת המסחר יהועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>22. יש להביא התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בנייה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.</p> <p>23. לא תותר תמ"א 38 לאחר אישור תכנית זו.</p>

בנין לשימור	6.2
	<p>הבנינים והחומות המסומנים בתשריט בסימון של שימור וכל מבנה/אלמנט שיתגלה בהמשך כראוי לשימור, הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור.</p> <p>ג. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4 ו/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מח' השימור העירונית שבועדות בוצעו במלואם.</p> <p>ה. הטיפול במבנה המצויין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם מח' השימור העירונית.</p> <p>ו. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כפי שיאושר על ידי מח' השימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, חלונות ודלתות עץ, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ז. לא יותרו שינויים ותוספות בנייה במבנה לשימור, למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בנייה על ידי מח' השימור העירונית.</p> <p>ח. תוספת בניה במבנה לשימור תיעשה בתיאום ומלא עם מח' השימור העירונית ובליווי של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור כגון: תוספת קומות על גג הבנין ההיסטורי לשימור הקיים ו/או בנייה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין ההיסטורי לשימור הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין ההיסטורי לשימור הקיים בה והתיחסות לחלקות שכנות.</p> <p>ט. יש לתאם עם מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/ידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודה בשטח.</p>

6.2	בנין לשימור
	<p>י. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, ביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצוע שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום, (נגר, אנשי פרזול וכד').</p> <p>יא. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה וקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>יב. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מח' השימור, סיור בשלב הפירוקים, סיור רג'קטים לפני מסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות, התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר.</p>



6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4	חניה
	א. החניה תהייה על פי תקן חניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לא יותר להעביר כבלים חיצוניים וחיבורי חשמל על חזית המנה לשימור. פרטי ההתחברות יתואמו עם מח' השימור ויסומנו במסמכי הבקשה להיתר בנייה.</p>



6.6	תשתיות
	<p>תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>בכל שטח התכנית, כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות, מוצאי מערך התשתיות, פילרים, מוני מים, ומתקני תשתיות אחים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מח' השימור ומח' הפיתוח, ובהתאם לחוברת הפרטים של העיר העתיקה.</p> <p>מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית.</p> <p>מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.</p>



6.7 סטיה ניכרת	
תוספת קומות / תוספת אחוזי בניה בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.	

6.8 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 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%.	

6.9 חלוקה ו/ או רישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	

6.10 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.11 שמירה על עצים בוגרים	
תנאי למתן היתר בנייה לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.	

6.12 הנחיות מיוחדות	
<p>הנחיות בריאות</p> <p>1. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	
מיידי	