

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0527572

מגורים ומסחר ברח' הרצל 5, העיר העתיקה, באר שבע

מחוז

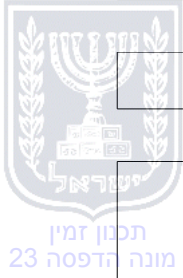
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למגרש מסי' 49 שלפי תב"ע מסי' 7/177/03/5 מיועד לאזור מגורים משולב ונמצא ברח' הרצל 5 בעיר העתיקה, באר שבע. בתחום המגרש אין מבנים לשימור אלא מבנים מיועדים להריסה בלבד. התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה שיכלול 15 יחידות דיור ומסחר. תתוכנן חצר פנימית לרווחת הדיירים ממנה תהיה כניסה למגורים. כניסה לאגף מסחר תהיה מחזית הרחוב. התכנון המבנה המוצע לא יפגע במבנים וקירות לשימור הנמצאים במגרשים הסמוכים וגובלים למגרש.



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' הרצל 5, העיר העתיקה, באר שבע

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 605-0527572

**1.2 שטח התכנית**  
0.675 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מפורטת

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 179601

קואורדינאטה Y 571899

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בעיר 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	הרצל	5	

שכונה העיר העתיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38033	מוסדר	חלק	121	

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	177 /03 /5
12/01/1988	601	3516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /177 /03 /5
31/10/2000		4929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /08 /24 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /08 /24



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה ומחייב בדפנות הגבולות במבנים או בגדרות לשימור ובמיקום ושטח החצר	08: 52 15/04/2019	נטליה ליפובצקי	21/04/2017		1: 100	מנחה	בינוי
לא	תיעוד צילומי מצב קיים של בנייה לשימור	11: 23 15/04/2019	נטליה ליפובצקי	05/03/2019		1: 1	רקע	בנין לשימור
לא		13: 27 04/09/2017	נטליה ליפובצקי	20/04/2017		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	מקסים לוגסי			באר שבע	הרצל	5	054-2060257		momim1962@gmail.com
	פרטי	שלמה ממון			באר שבע	הרצל	5	052-2060255		momim1962@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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

התכנית המוצעת מאפשרת יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה שיכלול 15 יחידות דיור ומסחר רח' הרצל 5, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"אזור מגורים א' משולב" ליעוד "מגורים ומסחר".
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. הגדלת מס' יחידות דיור מרבי המותר ל- 15.
4. הגדלת מס' קומות: 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	49

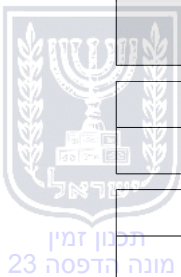
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	49
לשימור	מגורים ומסחר	49
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	49

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב	675	100
סה"כ	675	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	675.19	100
סה"כ	675.19	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים: 15 יח"ד; מסחר: גלריות, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושרותי תיירות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה בעל 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה. גובה מרבי למבנה יהיה 15 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>2. תותר הקמת 15 יחידות דיור. שטח של יחידת דיור לא יפחת מ- 70 מ"ר.</li> <li>3. מיקום וגודל החצר הפנימית כפי שמוצעת בנספח הבינוי הינו מחייב.</li> <li>4. גגות יהיו גגות בטון שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו. גגות ירוצפו ו/או יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר.</li> <li>5. בחזית לדרך יבנה הבניין 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'.</li> <li>6. לא תותר בליטת אלמנטים מעבר לקו בנין, למעט מרפסות זיז בעומק מכסימלי של 1.2 מ', סוכך (מרקיזה) ברוחב עד 2 מ' ובליטות אבן בעומק של 15 ס"מ. שטח הסוככים ומרפסות זיז לא ייכלל בזכויות הבניה.</li> <li>7. יסודות של הבנייה יבנו לפחות 1.5 מ' ממבנים לשימור הנמצאים במגרשים הסמוכים.</li> <li>8. קירות חוץ בחזיתות הצדדיות דינם כדין קירות חוץ בחזית הקדמית והאחורית מבחינת חומרי הגמר.</li> <li>9. עיצוב הפתחים יהיה בהתאם לפרופורציות מקוריות ועיצוב פתחים של העיר העתיקה, באישור יועץ השימור העירוני.</li> <li>10. כל גדרות יהיו מחופים באבן מסוג הבניין.</li> <li>11. לא תותר בנית קומת עמודים בכל תחום התכנית.</li> <li>12. הנחיות בניה באבן:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתחום התכנית יותר שימוש באבן כדוגמת האבן האופיינית לעיר העתיקה.</li> <li>ב. יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מוסמסם או מוטבה בגוון בג' כהה או צהוב - על פי דוגמא שתוכן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר.</li> <li>ג. לא יותר זמלה נסור.</li> <li>ד. לא יותר שימוש בטרורטין.</li> </ol> </li> <li>13. שילוט למסחר:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר.</li> <li>ב. השילוט ייעשה באותיות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת עץ וכו'.</li> <li>ג. היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</li> </ol> </li> <li>14. הנחיות משרד הבריאות:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גובה קומת מסחר לא יפחת מ - 2.75.</li> <li>ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר</li> </ol> </li> </ol>

מגורים ומסחר	4.1
<p>משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>- 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>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי													
אחורי													
צידי- שמאלי													
צידי- ימני													
מעל הכניסה הקובעת													
			15			1525			(1) 460	1065	675	49	מגורים ומסחר
						230			(2) 30	200	675	49	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 4	15	15	75	1755	490	1265	675	49	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרות כולל: ממ"דים, מבואות ומעברים משותפים, חדר מדרגות משותף, גגון בכניסה, חדר אשפה, שטחים למתקנים טכניים..
- (2) שטח שרות כולל: מעברים משותפים, ממ"ס, חדרי אשפה..
- (3) 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה.
- (4) קווי בניין - 0.0 מ' או 3 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

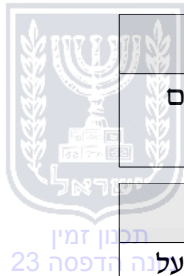


תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, עצים לשימור והעתקה, נטיעות, והשקיה, ציון שבילים ורחבות, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, קירות תומכים, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקני"מ 1:100. כל עבודות הפיתוח, הגינון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית זו, אשר תתואם עם מחלקת שימור ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי לדיון בבקשה יהיה צירוף חוות דעת הנדסית מפורטת לבינוי בסמוך ובצמוד למבנים לשימור הסמוכים ולקיר לשימור, וקבלת התחייבות המהנדס לאי פגיעה בקיר לשימור ובמבנים לשימור בעת חפירות לביצוע עבודות במגרש.</p> <p>4. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים ביצוע העבודות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.</p> <p>6. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.</p> <p>7. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל בנין או מגרש הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.</p> <p>8. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא פרוט מחייב בקני"מ 1:25 של פרטים אופייניים (חלון, פינת בניין, כרכוב ועוד) בהתאם לאישור יועץ השימור עירוני.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתר בנייה לקומת המסחר יועבר חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>11. פסולת בניה יפוננו בהתאם להנחיות ובתאום עם הרשות המקומית. בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>12. הריסת מבנים המיועדים להריסה בגליון מצב מוצע הינו תנאי למתן היתרי הבניה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	חניה תהיה בהתאם תקן חניה תקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. ביוב</p>	

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</li> <li>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</li> </ol> <p>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><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<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 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><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>יש להבטיח כי שטח החצר הפתוחה של המגרש ישאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ינקטו אמצעים אבטחת אי פגיעה בקירות לשימור בתחום המגרש ולמבנים לשימור במגרשים הסמוכים הנמצאים בקו בנין 0.00 מ' עם גבול מגרש.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי לאיכלוס במבנה במגרש יהיה קבלת אישור יחידת השימור העירונית על שימור הקיר על פי תנאי היתר ואי פגיעה במבנים לשימור הצמודים.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23