

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0460550

רח' אצ"ג 3 עיר העתיקה באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/07/2018

להפקיד את התכנית
20/01/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הפרויקט ממוקם בקרבת המבואה הצפונית ל"עיר העתיקה". התכנית מבקשת לשנות את יעוד ה"מסחר ב" ליעוד "משולב מסחר ותעסוקה" בשימושים מורחבים ככל האפשר שעיקרם משרדים ובקומת הקרקע מסחר. קיים מבנה קטן לשימור על המגרש. הבינוי משלב בין המבנה והסביבה לשימור ובין תפיסות ההתחדשות העירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' אצ"ג 3 עיר העתיקה באר שבע

ומספר התכנית

605-0460550

מספר התכנית

0.646 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

180200 קואורדינאטה X

572400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עיר העתיקה רח. אצ"ג בבאר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח. אצ"ג עיר העתיקה בבאר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38001	מוסדר	חלק	145	13

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
31/10/2000		4929		ללא שינוי	4 /08 /8



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	בינוי	21/02/2018	זאב גור	19/02/2018			מנחה	אדריכלות
לא	תצהיר מודד על קיום עצים בוגרים	22/02/2018	רמי בכרייה	21/02/2018	1	1: 100	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד	27/12/2018	זאב גור	21/09/2016	51	1: 1	מנחה	שימור
לא	מצב מאושר	20/02/2018	זאב גור	19/02/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	סילמן עזרא		ענן השקעות מקרקעין	באר שבע	התקווה (1)	16			yakir@natam.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: איש הקשר: יקיר עזרא,, כתובת: רחוב התקווה 16 דירה 41 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סילמן עזרא		ענן השקעות מקרקעין	באר שבע	התקווה (1)	16			yakir@natam.co.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 16 דירה 41 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	לי"ר			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
בעלים	סילמן עזרא			ענן השקעות מקרקעין	באר שבע	התקווה (2)	16			yakir@natam.co.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע.

(2) כתובת: רחוב התקווה 16 דירה 41 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	זאב גור	33648	זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	מרכז הנגב	1	08-6496810	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net
מודד	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	(1)	64		08-6270073	rbk033@wall a.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	זאב גור	33648	זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	מרכז הנגב	1	08-6496810	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net

(1) כתובת: רח. שמואל פלדברג 64 באר שבע.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ע"י שינוי ייעוד מ"מסחרי ב" ל"משולב מסחר ותעסוקה" וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה ושימור מבנים ואלמנטים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"מסחרי ב" ל"משולב תעסוקה ומסחר"
2. קביעת זכויות, הנחיות, ומגבלות בניה.
3. קביעת התכליות והשימושים.
4. קביעת הנחיות לבינוי.
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות פיתוח.
7. קביעת הנחיות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מסחר ותעסוקה	32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	32
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	32
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	32



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	485.14	75.06
דרך מאושרת	161.22	24.94

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	646.36	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.94	161.22	דרך מאושרת
75.06	485.14	מסחר ותעסוקה
100	646.37	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.1.2	הוראות
א	דרכים וחניות תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט

4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מסחר כגון בתי קפה, מסעדות, ברים 2. תעסוקה כגון משרדים, משרדי הייטק, מרפאות, מכללות, אולמות תצוגה 3. שטחי שירות הכוללים מחסנים לשימוש המסחר ומתקנים הנדסיים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. ההספקה והפינויים ליחידות המסחריות יבוצעו בכיוון אחד מהחזיתות הראשיות של מסחר. 2. יש להקפיד על נושא הנגישות לפונקציות המסחריות. 3. בשטחי המסחר, בחזית הרחוב, תותר הקמת גלריה (יציע), על פי תקנות חוק התכנון והבנייה, ובלבד שיעמוד בתנאים אלה: 3.1. גובה חלל היציע יהיה 2.20 מ' ולא ייחשב במניין השטחים והקומות. 3.2. גובה החלל מתחת ליציע לא יפחת מ 2.50 מ' כשימוש עיקרי. 3.3. שטחה של רצפת היציע, כולל גישה, לא יעלה על 40% משטח הקומה. 3.4. היציע יופרד מחלל המסחר במעקה בגובה תיקני, לא תותר הקמת מחיצה מעל גובה זה. 4. קווי בניין- כמסומן בתשריט. 5. תותר הקמת מבנה של 3.5 קומות מעל במבנה לשימור הקיים (סה"כ ק. קרקע+3.5 קומות). 6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (תינתן גמישות בגובה קומה במקומות שישנם הפרשי מפלסים במבנים לשימור לפי חוות דעת יחידת השימור העירונית). 7. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. 8. מיקום התשתיות יהיה בתחומי המגרש ובתאם להנחיות הפיתוח פיתוח של העיר העתיקה. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. 9. לא יותרו חלונות של המרחב המוגן לחזית הרחוב. מגדל המדרגות/ מרחבים מוגנים יחולק ויזואלית לפי הנחיית יחידת השימור העירונית. 10. בחזית קדמית- יבנה הבניין בקו בניין אפס מחייב. 11. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס המדרכה הצמודה. במקרה של הבדלי מפלסים במבנה לשימור יש לתאם את המפלסים עם מחלקת פיתוח ותשתיות ויחידת השימור העירונית 12. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות. 13. מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות יחידת השימור העירונית. הגגות יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית ומהנדס העיר. 14. קירות אבן היסטוריים יישמרו וייחשפו או יטופלו לפי הנחיות יחידת השימור העירונית

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>15. פחי אשפה- האשפה תרוכז בחדר אשפה מטופל או/ו במסתורים בתיאום עם מחלקת פיתוח ויחידת השימור העירונית.</p> <p>16. נגישות התוכניות תעמודנה בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>הנחיות בנייה באבן :</p> <p>בתחום המבנים הקיימים המיועדים לשימור : יעשה שימוש באבן הזזה למקור. כל שינוי ייעשה באישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>בתחום הבנייה החדשה : בתכנית יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה ובכל מקרה באישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>שימור :</p> <p>1. למבנה לשימור לשלב ההיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י יחידת השימור העירונית. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר, בהתאם להנחיות מנהל התכנון ויחידת השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>2. לא תותר הריסה או פגיעה במבנים ההיסטוריים לשימור הנמצאים בתחום המגרש.</p> <p>3. המבנים לשימור יישמרו, כולל חשיפת הקירות הפנימיים, עם תשומת לב לחיזוק קונסטרוקטיבי. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, גדרות, שערים וכו.</p> <p>4. תבוצע שמירת ופתיחת פתחים מקוריים בקירות אבן קיימים ושילובם בתכנון העתידי.</p> <p>5. תבוצע שמירה והגנה על הקירות והחומות לשימור במגרש והחומות המשותפות עם מגרשים גובלים בתכנון, בסמוך לחפירות.</p> <p>6. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה לשימור, יהיו בהתאמה למבנה הקיים ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>7. בפתחים קיימים ישוחזרו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול מקוריים. פרטים קיימים ישוקמו על פי הוראות יחידת השימור העירונית.</p> <p>8. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>9. הנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית בעת הגשה להיתר בניה.</p> <p>10. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשימור המבנה והאלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה על פי מסקנות תיק התיעוד המלא ויחידת השימור העירונית.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. גינון : במסגרת הבקשה להיתר בניה 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 ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בריאות :</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאיזור הפריקה והטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מסחר ותעסוקה	4.2
<p>הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. 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>	
<p>שילוט וסימון</p> <p>1. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של יחידת השימור העירונית ומהנדס העיר. השילוט ייעשה באותיות בולטות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת עץ. 2. בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר והמבנה, את הקשרו הסביבתי ואת היותו מבנה לשימור. תוכן השלט ואופיו יתואם עם יחידת השימור העירונית. 3. היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</p>	ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	מעל הכניסה הקובעת (3) 4	20	1	70	(2) 48	(1) 50	485	32	מסחר	מסחר ותעסוקה
0	(4) 0	(4) 0	(4) 0	מעל הכניסה הקובעת (7) 4	20	1	70	(6) 55	(5) 135	485	32	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

- הערכים במסחר מתייחסים לקומת הקרקע בלבד.
- הערכים בתעסוקה מתייחסים לקומות 1,2,3,4.
- אחוזי הבנייה המותרים הם 240% עיקרי ושירות+ 20% תמריץ כנגד ביצוע השימור למבנה+ 28% שטח שירות עבור יציע (גלריה בחנויות בלבד). סה"כ 288% הכולל: עיקרי+ שירות+ מרחבים מוגנים+ מרפסות+ יציע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אפשר שמתוך זה יהיו עד 40% תעסוקה.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 20% שירות 28% יציע.
- קומת קרקע+2.5 קומות.
- קו בניין 0 או 3.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לכל קומה לחוד (0,1,2): 50% קומה 3- 35%.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לכל קומה לחוד (0,1,2): 20% קומה 3- 15%.
- קומת קרקע+ 2.5 קומות.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאים למתן היתר בניה:

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת, לאחר אישורה ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.
2. פסולת בניה: בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר.
3. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה סיכונים סיסמיים:
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413. היתר לבניה חדשה- עמידות המבנים בפני סיכונים סייסימיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
5. חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה ייעשה בפנים המבנה ולא בחזיתותיו החיצוניות.
6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
8. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
9. 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 תשתית לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקני"מ 1:100 לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות. פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליווי אדריכל שימור. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בנייה ובתנאי שיוכנסו לתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
10. 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
11. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות
12. תנאי למתן היתר בנייה הוא באישור הסדרת דרישות תקן החניה לשביעות מהנדס העיר או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.
13. 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.
14. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שטחי פרסומת למבנה.
15. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסום אחד.
16. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.
17. במידה ותוכן תכנית שילוט לעיר העתיקה, יוחלף השלט בדגם כפי שייקבע על ידי העירייה לעיר העתיקה.
18. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות.





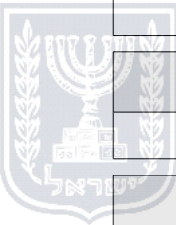
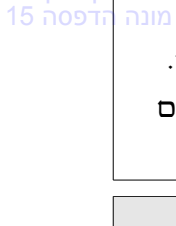
6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה . על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התחייבות שיפוץ חזיתות וסילוק תוספות ותשתיות לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>18. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום התכנית עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בנייה- הגשת חוות דעת ותצהיר מהנדס ליחידת השימור העירונית ואישור ע"י עיריית באר שבע, ביחס לחוזק המבנה לשימור, הבנייה מעליו, הבנייה בסמיכות למבנה לשימור וכי אין סכנה למבנה לשימור לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור לחלקיו.</p> <p>20. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים והחומות הסמוכים ואישור יחידת השימור העירונית לתכניות ההריסה.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנית מפורטת הכוללת את צורת ההשתלבות של התוספות והאלמנטים הקונסטרוקטיביים.</p> <p>22. יש לתאם מול יחידת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>23. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, ביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום (נגר, איש פרזול, וכו').</p> <p>24. כל מפרטי הביצוע יוכנו ע"י מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של יחידת השימור.</p> <p>25. תנאי לאישור תכנית הכנת שטח, אישור יחידת השימור העירונית בהתאם לתיק התייעוד המלא.</p>
6.2	עתיקות
	<p>הוראות בנושא עתיקות:</p> <p>1. 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 בנינוי 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>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>דרוש הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.</p> <p>התכנית תתואם עם מחלקת התנועה.</p> <p>פריקה וטעינה תבוצע על בסיס טנדרים בחזית הרחוב, בשעות שיקבעו ע"י העירייה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>



חשמל	6.5
<p>הוראות בנושא חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית 4. איסור בניה מתחת לקוי בניה עיליים. <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו (הכל כמפורט להלן), לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>מציר הקו (מ') מהתיל הקיצוני (מ')</p> <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ', ומציר הקו 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 1.5 מ', ומציר הקו 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 6.5 מ', ומציר הקו 8.5 מ'. בשטח פתוח מתיל קיצוני 5 מ', ומציר הקו 5 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 9.5 מ', ומציר הקו 13 מ'. בשטח פתוח מציר הקו 20 מ'. ה. קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'. <ol style="list-style-type: none"> 5. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור לעיל. 	

ביוב	6.6
<p>כתנאי למתן היתר תוגש תכנית ביוב האוספת מהמגרש אל הנקודה הנמוכה ומתחברת אל המערכת העירונית.</p>	

שימור	6.7
<p>הוראות בנושא שימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת בנין לשימור. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 3. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 4. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות. 5. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה 	

	שימור	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.</p> <p>6. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p> <p>7. יוכן ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים.</p> <p>8. תוכן תכנית בקנה מידה מפורט הכוללת את צורת ההשתלבות של התוספות והאלמנטים הקונסטרוקטיביים.</p> <p>9. תנאי לטופס 4 ו/או אכלוס המבנה, שימור ב/ועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור יחידת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן.</p> <p>10. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר ותכניות של אדר' בעל נסיון מוכח בתחום השימור במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>11. עד לקביעת מדיניות כוללת לעיר העתיקה בתוכנית מחייבת, כל זכויות הבנייה הנוספות בתוכנית זו מעבר למצב המאושר יותנו בביצוע השימור.</p> <p>12. לשלב היתר בנייה - יושלם לתיק תיעוד מלא .</p> <p>13. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם יחידת השימור : סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רגיקטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות.</p> <p>14. חיזוקים ותוספות : תוספות הבנייה בקומות, לא ייבנו עמודים וקורות בצד החיצוני של הקירות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי :</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>הניקוז האזורית.</p> <p>יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). בחניות יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	6.8
	סטיה ניכרת	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p>ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין, סה"כ זכויות בנייה, שימושים והוראות השימור הן מעקרונות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית לפי תקנה 2)19 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתוכנית) תשס"ב 2002.</p>	
	פיקוד העורף	6.10
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	היטל השבחה	6.11
	<p>היטל השבחה :</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.12
	<p>הפקעות לצרכי ציבור :</p>	

הפקעות לצרכי ציבור

6.12

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15