

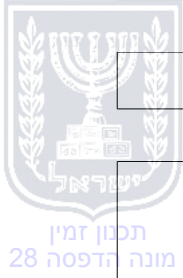
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0606939

מגורים ומסחר במורדי הגטאות 7-9, באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הינו מגרש ברח' במורדי הגטאות 7-9, בעיר העתיקה בבאר שבע. יעוד הקרקע המאושר בשטח התכנית הוא מגורים משולב. במגרש קיים מבנה לשימור בן קומה אחד וחומות לשימור.

במסגרת התכנית מוצע מבנה מגורים ומסחר בקומת הקרקע. המבנה לשימור משולב עם הבניה המוצעת וכן עם חצר קדמית הפונה לרחוב מורדי הגטאות. לתכנית מצורף תיק תיעוד הסוקר את הרקע למבנה ומצבו הנוכחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במורדי הגטאות 7-9, באר שבע	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
605-0606939	מספר התכנית		
0.440 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
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		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	179760
קואורדינאטה Y	571760

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' מורדי הגטאות 7-9 בעיר העתיקה בבאר שבע. סמוך לפינת הרחובות כפר דרום ומורדי הגטאות.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	מורדי הגטאות	באר שבע
	7	מורדי הגטאות	באר שבע

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	167	

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/ 6 ממשיכות לחול.	3514	356	01/01/1988
177 /03 /5	שינוי	התכנית משנה רק את מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית נשארות בתוקף.	3230	2993	25/07/1987
20 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/ 20 ממשיכות לחול.	4185	1874	20/01/1994

הערה לטבלה:

תכניות מאושרות נוספות: תרשי"צ 4/08/29 - התכנית משנה רק את מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות התכנית נשארות בתוקף.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	07: 51 04/04/2019	רון פליישר	03/04/2019			מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד	07: 49 04/04/2019	רון פליישר	14/03/2019			רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט מצב מאושר	15: 32 21/01/2019	רון פליישר	21/01/2019	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	דוד זגדון		א.ד. געש בע"מ	באר שבע	נשר	38	08-6432996	08-6271849	zagdond@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד זגדון		א.ד. געש בע"מ	באר שבע	נשר	38	08-6432996	08-6271849	zagdond@gmail.com

**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
עורך ראשי ועורך תיק תיעוד	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfl eisher.co.il
מודד מוסמך	מודד	א.א.ג אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הקמת מבנה ברח' מורדי הגטאות 7-9 בעיר העתיקה למטרת מגורים ומסחר תוך שימור המבנה הקיים והחומות ההיסטוריות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים משולב לייעוד מגורים ומסחר
- ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
- ג. קביעת הנחיות לשימור
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	201
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	201
לשימור	מגורים ומסחר	201
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	201
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב	440.35	100
סה"כ	440.35	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	440.35	100
סה"כ	440.35	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>א. מגורים, מגורים לסטודנטים ושימושים דומים שהם בזיקה לשימושים עירוניים.</p> <p>ב. מסחר וחפצי אומנות ומלאכת מחשבת.</p> <p>ג. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ד. משרדים ו/או משרדים לשימוש המגורים ושירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות + קומה רביעית חלקית בנסיגה של לפחות 2 מ' מהחזית הקדמית.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 למעט בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע למסחר במבנים החדשים יהיה כגובה המבנים לשימור לפי תיק תיעוד והנחיות מח' השימור ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'.</p> <p>ד. גובה קומה ממוצע לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ה. לא תותר קומה מפולשת חלקית או מלאה.</p> <p>ו. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.</p> <p>ז. יש ליצור חצר פנימית פעילה ע"י הפניית פתחי היציאה לכיוונה. יותרו מס' חצרות ובלבד שאחת החצרות תצמד לקו בניין קדמי. שטח החצר ו/או החצרות המינימלי הינו 10% משטח המגרש.</p> <p>ח. תותר בניית מרפסות קונזוליות מעבר לקו גבול המגרש הקדמי לכוון הרחוב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר התשס"ב 2002).</p> <p>ט. גודל דירה מיני לא יפחת מ 35 מ"ר ולא יגדל מ-30% מסה"כ הדירות. בכל אופן גודל דירה ממוצע לא יפחת מ 70 מ"ר.</p> <p>י. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר בתנאי שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>יא. קיר אבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. במידה ונדרשת הגבהה עבור מערכות טכניות יש לבטא נתק דקורטיבי זה בחזית המבנה החדש. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות מח' השימור.</p> <p>יב. לא תותר בניית גדר מכל סוג שהוא בשטח החצר, מלבד בגבול החצר הפונה אל הרחוב.</p> <p>יג. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירוני.</p> <p>יד. במידה ויימצאו חלונות במגרשים שכנים בקו 0.0 לכוון המגרש המדובר, יש להתרחק מחלונות אלו עפ"י חוק.</p> <p>טו. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב.</p> <p>טז. החומות ההיסטוריות בגבולות המגרש ישולבו בפרויקט.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. גובה החנויות יהיה לפחות 2.75 מ' כדי לאפשר את התאמתן לעסקי מזון.</p> <p>ב. הכניסה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>ביותר במבנה.</p> <p>ד. יתוכננו חדרי אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ה. עסקי מזון, יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ו. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) בתקרה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחדרים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ז. שילוט וסימון למסחר:</p> <p>1. חזית הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה, לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסום אחד. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר.</p> <p>2. השילוט ייעשה באותיות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק פחומתכת/עץ וכד'.</p>
ג	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתית אחרים ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.</p> <p>ב. בבניינים חדשים כל המרזבים יהיו פנימיים בתוך הקיר.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>הגגות יהיו שטוחים, מתקנים טכניים יוסתרו. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>א. המבנים ההיסטוריים ישוחזרו לפי הנחיות מחלקת השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שינתנו ע"י מחלקת השימור.</p> <p>ב. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התיעוד וחוות דעת מחלקת השימור כולל: הסרת תוספות בניה חורגות, התאמת פתחים בחזיתות, חשיפת רצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.</p> <p>ג. החזית והפתחים ההיסטוריים הפונים לחצר הפנימית לא יוסתרו ביותר מ-30%</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
קדמי										
(3)				80	(1)	1022	110	912	מגורים	מגורים ומסחר
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	17	11		440.35	מגורים	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	17	0		440.35	מסחר	מסחר

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:

- חישוב זכויות (משטח המגרש): 260% זכויות בסיס + 40% מותנות בביצוע מטלות השימור + 11% עבור מרפסות קונזוליות בלבד.
- יותר ניוד זכויות בניה בין השימושים השונים (מגורים ומסחר) עד לסך של 10% מסך הזכויות לאותו השימוש.
- יותר ניוד שטחים עיקריים לטובת שטחי שרות בכל השימושים המוצעים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) הקומה הרביעית תהיה בנסיגה כמפורט בהוראות סעיף 4.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה בכפוף לתנאים הבאים:

א. הבקשה להיתר תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה שיבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים וכן התחייבות לפינוי כל המתקנים המשמשים לביצוע העבודות.

ב. תכנית הגגות תפרט את מיקום של רכיבי המערכת הסולארית, מתקני הקירור ומתקני התקשורת וכן את המסתורים המיועדים למערכות השונות.

ג. ההיתר יכלול תכנית פיתוח ופתרון ניקוז למגרש כולו 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 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מח' השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.

ד. ההיתר יכלול פריסה של חזיתות המבנה הכוללת את מיקום של השלטים המיועדים ליחידות המסחריות.

ה. היתרי הבניה לשטחי המסחר ינתנו רק לאחר קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות.

ו. תוצג תכנית התכלול פתרונות קצה למערכות הביוב, מים ואינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש. המערכות יהיו תת-קרקעיות או עם פתרונות הסתרה מחומרי גמר מכל סוג בתאום עם מחלקת שימור עירונית.

ז. יש להציג את מיקום מוצאי התשתיות בתוך תחום המגרש באופן מוצנע לרבות פילרים, חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, פחים/אשפה, מערכת גז וכדומה והכל לפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלבנטיים בהתאם לשימושים המבוקשים.

ח. ההיתר יכלול התחייבות לשמירה והגנה על המבנה ההיסטורי הקיים במגרש והמבנים לשימור הקיימים במגרשים הסמוכים משני היבטים:

הנדסי: הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים.

אדריכלי: על היזם לחתום על תצהיר התחייבות לעת מתן ההיתר לשמור ולשקם את המבנים לשימור וקירות האבן ההיסטוריים הקיימים ו/או הגובלים במגרש.

ט. לא ינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום מבנה לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדין.

י. עיצוב אדריכלי יתואם עם מחלקת השימור בעיריית באר שבע ויאושר ע"י מהנדס העיר.

יא. מתן התחייבות אשר תרשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בניה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של של ההיתר ויביא לביטולו.

יב. תנאי למתן היתר בניה הינו תאום עם מחלקת השימור העירונית בעת הכנת ההיתר.

יג. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים לשימור ובמבנים וחומות לשימור הסמוכים ואישור מח' השימור העירונית לתכניות ההריסה.

יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מחלקת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות



<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.  טו. לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.  טז. תנאי למתן היתר, אישור תיק תיעוד מלא ע"י מחלקת השימור העירונית.  יז. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. כל חיזוק המבנה ההיסטורי יעשה בתיאום ואישור של מחלקת שימור בצורה שלא תפגע במבנה לשימור.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סטיה ניכרת</b></p> <p>ההוראות בעניין מס' הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין, מס' יח"ד ומרבי הן מעקרוונות התכנית ושינוי מהן הינו סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <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>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>



6.5	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>



6.6	עתיקות
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם עם מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>

6.7	חניה
	<p>א. חניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>ב. פעילות "פריקה וטעינה" תוגבל (בתימרוך מתאים) לשעות בהן אין פעילות הולכי רגל (לפני ו/ או אחרי שעות פעילות הולכי הרגל) ובהתאם להנחיות עיריית באר שבע.</p>



6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.9	שימור
	<p>א. לא תותר הריסת המבנה לשימור וגדרות היסטוריים.</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 לקבלת טופס 4 ו/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מח' השימור העירונית שעבודות בוצעו במלואם.</p> <p>ה. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / ידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>ו. 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 בתחומם (נגר, איש פרזול וכד').</p> <p>ז. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>ח. מבנים היסטוריים ישוחזרו לפי הנחיות מח' השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שיינתנו ע"י מחלקת השימור.</p> <p>ט. לא תותר הריסת אתר לשימור או חלקים ממנו.</p> <p>(א) למרות האמור בסעיף ט' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור, ובהתאם למופיע</p>





6.9	שימור
	<p>בתיק התיעוד המלא המאושר.</p> <p>י. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד המלא.</p> <p>יא. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד מלא המאושר והנחיות מחלקת השימור. מחלקת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר.</p> <p>יב. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסותרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>יג. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנים לשימור ולא למנטים לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים לפני תחילת העבודות.</p> <p>יד. יש להתרחק עם יסודות המבנה החדש מהמבנה לשימור. המהנדס בשילוב יועץ השימור של התוכנית יציגו פרט תפר בין המבנים והחומות ההיסטוריים לתוספת החדשה ויסודות חדשים-לאישור מח' השימור.</p> <p>טו. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>טז. כל החומות הקיימות במגרש יישמרו וישומרו, לרבות החומות המשותפות עם השכנים.</p>



6.10	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.11	תשתיות
	<p>א. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש באר שבע ובהתאם להנחיות הועדה המקומית באר שבע.</p> <p>ב. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות מסתור מחומרי גמר כגון: ברזלואבן/זכוכית/טיח או בטון חשוף.</p> <p>ג. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	<p>תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתכנית.</p>

