

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0612853

מגורים מסחר ותעסוקה במגרש 23, רח' הדסה 30, העיר העתיקה, באר שבע

מחוז

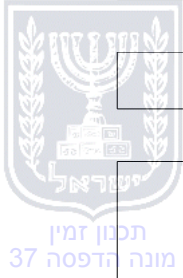
דרום

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

ברח' הדסה בעיר העתיקה באר שבע ישנו מגרש ריק ללא מבנים לשימור מלבד קטע מחומה היסטורית ובו חלק משער לשימור שישומר וישולב בפרויקט המוצע. כמו כן מצויים מבנים וחומות לשימור משותפים עם מגרשים גובלים שיש צורך להתייחס אליהם בתכנון, ביניהם מבנה לשימור בדרגה א' ומבנים לשימור בדרגה ב'1. התכנון החדש כולל שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים מסחר ותעסוקה במגרש 23, רח' הדסה 30, העיר העתיקה, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0612853

0.453 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	180153
קואורדינאטה Y	572112

1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם ברחוב הדסה 30 בעיר העתיקה בבאר שבע, בין הרחובות טרומפלדור למורדי 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ביח הדסה	30	

שכונה עיר עתיקה ב"ש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38003	לא מוסדר	חלק	170	

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1988	356	3514	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/03/177/6.	כפיפות	6/177/03/5
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/177 ממשיכות לחול.	שינוי	177/03/5
31/10/2000		4929	תרש"צ זו נקראת גם תכנית מס' 98/177/03/5. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4/08/12.	כפיפות	4/08/12



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתיתיהו קונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתיתיהו קונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 26 07/05/2019	מתיתיהו קונס	07/05/2019	1		מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 04 12/08/2019	מתיתיהו קונס	07/05/2019		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
מתווך	פרטי	אורן לוי	5148127 18	נבון את לוי יזום והשקעות בע"מ	באר שבע	(1)		054-6644206		orenle@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: *מספר הרישיון - ח"פ, כתובת: משעול מוצא 9/10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן לוי	5148127 18	נבון את לוי יזום והשקעות בע"מ	באר שבע	(1)		054-6644206		orenle@gmail.com

(1) כתובת: *משלול מוצא 9/10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מתיתיהו קונס		אקוטקטורה אדריכלים (קונס אדריכ	באר שבע	החלוץ	25	07-6510962		matkones@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
מחלקת השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.

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 מגורים, מסחר ותעסוקה בן 3.5 קומות (קומה רביעית בנסיגה) תוך שימור קטע מחומה היסטורית ובו שער לשימור וחומות לשימור משותפים עם המגרשים הגובלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר ב' למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הנחיות לשימור קטע מחומה היסטורית ובו קטע שער לשימור וחומות לשימור משותפים עם מגרשים גובלים.
3. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

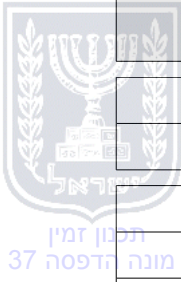
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		23
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	23
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	23
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ב'	453.97	100
סה"כ	453.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	453.97	100
סה"כ	453.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בקומת קרקע: מסחר קמעונאי, מסעדה, קפטריה, גלריה לאמנות, סדנאות לאומנים ואמנים, מספרה, קוסמטיקה, וכד'.</p> <p>בקומה ראשונה עד שלישית: מגורים או משרדים. כל פעילות מסחרית המותרת באזור זה תתנהל אך ורק בתוך המבנים והחצרות.</p> <p>לא תורשה פתיחת עסקים לבידור הגורמים לרעש המהווה מטרד סביבתי.</p> <p>על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה מגורים, מסחר ותעסוקה בן 3.5 קומות. (קומה רביעית בנסיגה לפחות 3 מ' לכיוון הרחוב). או החצר האחורית 2. גובה קומת הקרקע למסחר במבנים החדשים תהיה כגובה המבנים לשימור הסמוכים עפ"י הנחיות מח' השימור ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. 3. תותר הקמת 14 יחידות דיור. שטח של דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר. גודל דירה מיני לא יפחת מ 45 מ"ר. 4. תתוכנן חצר פנימית שלא תקטן מ- 5*5. החצר תתואם עם מח' השימור העירונית בשלב ההיתר. 5. בקו בניין אפס תיאסר פתיחת פתחים אל השכנים. 6. במידה וקיימים חלונות במגרשים שכנים גובלים בקו בניין 0.0 עם המגרש המדובר יש לסמנם בתכנית ולהתרחק מהם עפ"י דרישות החוק ו/או עקרונות התכנית. 7. מפלס החנויות יהיה בהתאם למפלס המדרכה. 8. בקומת קרקע תהיה כניסה נפרדת לאגף עסקים, כניסה נפרדת לאגף המגורים/משרדים בקומות העליונות. 9. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב 10. קומת הקרקע תחופה באבן. 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. 11. מקצב ועיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית. 12. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 13. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 14. אחוזי בניה המותרים הינם 260% כולל שטח עיקרי, שטח שירות, גלריות, מרחבים מוגנים ומרפסות. 15. יותרו קירות מבנה וחומת אבן קיימים, השייכים לבניין לשימור בחלקות שכנים מס' 164(נמצאים מעבר לקו בניין האחורי), 171 ו-172. קירות אלו אסורים להריסה.
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזים יהיה לכיוון המגרש או לרחוב בתיאום מח' השימור. 2. מתקנים טכניים יוסתרו באופן מוצנע בתיאום מח' שימור. מערכות טכניות לא יבלטו מעבר

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>למעקה גג של קומה 4.</p> <p>3. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר.</p> <p>4. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה אלה לצורך הסתרת מערכות טכניות. מיקום ואופן ההסתרה יעשה בתיאום מח' שימור.</p> <p>5. לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>רשימת האתרים לשימור, כמסומן בתשריט בתא שטח 23:</p> <p>-מבנים שכנים לשימור</p> <p>-חומות שכנים וחומות משותפים לשימור</p> <p>1. קטע מחומה היסטורית ובו קטע שער לשימור ישולב בתכנון הפרויקט לפי הנחיות מח' השימור.</p> <p>2. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור.</p> <p>3. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ 0.8-1.0 מ' מהמבנים שכנים לשימור והחומות שכנים ומשותפים לשימור. יוצג פרט מהנדס המציג הגנה והתרחקות מהמבנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים והשער לשימור.</p> <p>4. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים.</p> <p>5. במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות, פתחים, האופייניים לבנייה באבן, יש לעצור את העבודות ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לבנייה לחפירות ובנייה בסמיכות למבנים לשימור וחומות לשימור הינו - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק החומות והאלמנטים לשימור במגרש ובניה מעליהם מתחתיהם ובסמיכות אליהם ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, וכי אין סכנה לאלמנטים לשימור וחומות לשימור במגרש; ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.</p> <p>7. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p>
ד	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. החצר תהיה בגודל מזערי של כ 25% משטח המגרש ובתיאום מח' שימור העירונית.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. גינון: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן,</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>ניקוז, ריצופים וכד' כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול.</p> <p>2. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתאום מול מח' השימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הינו הגשת פתרון ניקוז לחצר ולגגות המבנים.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>1. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p> <p>2. מוצאי מערך התשתיות (פילרים חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, וכד') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון בתוך המגרש באופן מוצנע לרבות פתרון הסתרתן. הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של מח' שימור ומח' פיתוח ולפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתאם לשימושים המבוקשים.</p> <p>3. לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p> <p>4. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p> <p>5. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.</p>	ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					ש"כ	ש"ר	עיקרי	ש"ר						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה	ש"ר	עיקרי	ש"ר	גודל מגרש כלי	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה			
					1038			228	810	453.97	מגורים מסחר ותעסוקה			
					135			13	122	453.97	מגורים מסחר ותעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	3.5 (1)	17	14	70	1173		241	932	453.97	<סך הכל>	מגורים 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:

א. תתאפשר המרה של שטחי מגורים לשטחי תעסוקה

ב. סה"כ 260% כולל שטח עיקרי שסח שירות, גלריות מרחבים מוגנים ומרפסות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה רביעית תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' לכיוון הרחוב.או החצר האחורית..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה 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>
6.2	חניה	<p>חניה תתוכנן לפי תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p>
6.3	בניה ירוקה	<p>- 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. - בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	חשמל	<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. 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. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. מציר הקומה התיל הקיצוני 2.25 מ' מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p>

חשמל	6.5
<p>1.75 מ'1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>-</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ'-</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
מינימום 70% משטח החצר יהיה חדיר למי נגר על מנת לאפשר חלחול למי תהום.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.	



<p>6.8 סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>הוראות בעניין קווי בנין / תוספת קומות / תוספת יח"ד יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2) (19 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>נגישות למבנים תתבצע על פי חוק התכנון והבניה וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ועל פי התקנות והתקנים המתעדכנים מעת לעת. את פתרונות הנגישות יש להסדיר בתחום המגרש (בדגש על המבנה או החצר ההיסטורית) ובהתאם למתווה המבנה ההיסטורי המקורי (באישור מחלקת השימור).</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור תאגיד המים של עיריית באר שבע בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב העירונית</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.</p> <p>2. היתר בניה למבנה יכלול הוראות ביחס לשימור אלמנטים וחומות לשימור ולהבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>א2. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של האלמנטים לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>ב2. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב חזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם הועדה המקומית, מחלקת השימור.</p> <p>3. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט ואופיו טעון אישור מחלקת השימור ומהנדס העיר.</p> <p>4. כחלק מהיתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, נטיעות והשקיה, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים</p>	

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקני"מ 1:100 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מחלקת השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
5. 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.
6. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות.
7. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית עם היחידה הסביבתית בעירייה.
10. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מחלקת השימור העירונית.
11. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה אלמנטים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.
12. תנאי להוצאת היתר בניה, שימור האלמנטים לשימור וחומות לשימור משותפות במגרש ואי פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור במגרשים הגובלים
13. לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום אלמנטים וחומות לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדין.
14. יש להביא התחייבות אשר תירשם 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 באלמנטים לשימור ומבנים וחומות לשימור סמוכים יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
15. תנאי למתן היתר בניה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.
16. תנאי למתן היתר בניה, תאום התכנית עם מחלקת השימור העירונית ואישורה.
17. היתר הבניה יכלול שיקום שימור ושחזור אלמנטים וחומות לשימור המפרטת את אופן השימור שלהם.
18. תנאי לאכלוס מבנה יהיה שימור בפועל של אלמנטים וחומות לשימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
19. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/יידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.
20. בעלי המקצוע שאחראים על אלמנטים לשימור ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום (נגר, אישר פרזול וכד').
21. כל מפרטי הביצוע לחומות ואלמנטים לשימור יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.
22. הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק החומות והאלמנטים לשימור במגרש ובניה מעליהם מתחתיהם ובסמיכות אליהם ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, וכי אין סכנה לאלמנטים לשימור וחומות לשימור במגרש; ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.
23. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על האלמנטים והחומות במגרש, על החומות

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>המשותפות ולמבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים</p> <p>24. יש לבצע במהלך הביצוע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מח' השימור : סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רגיקטים לפני מסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות.</p>
6.13	שילוט וסימון
	<p>1. שילוט עסקים במבנה יותר רק באותיות בודדות מוארות/לא מארות, ללא כבלים גלויים על החזית, כל אות בגובה מקסימליש ל 40 ס"מ. תאסר כל תליית שלט עם רקע.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה.</p> <p>3. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מאישורה.

