

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0454785

מגורים, מסחר ותעסוקה חטיבת הנגב 31, פינת סמילנסקי - באר שבע

מחוז

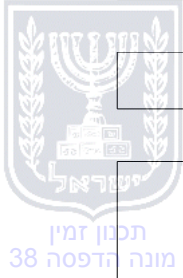
דרום

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

הבית ברח' חטיבת הנגב 31, פינת סמילנסקי 64, הינו מבנה לשימור ברמת שימור ב 1, עפ"י רשימת מבנים לשימור של עיריית באר שבע.

התכנית מאפשרת תוספת בנייה במגרש, הקמת 6 יח"ד ב 2.5 קומות מעל קומת קרקע מיועדת למסחר ותעסוקה (משרדים) ותוך שימור מבנה קיים ובאופן המאפשר לשמור ולשחזר חלקי מבנים מקוריים.

לתכנית זו מצורף תיק תיעוד בתיאום עם יחידת השימור בעיריית באר שבע ותכנון הבינוי נעשה בהתאם להנחיות השימור.

המבנה לשימור בשטח של כ- 75 מ"ר בתוך מגרש פינתי עם חומות אבן קדמית וחצר פנימית. חלק מהחצר הפנימית תישמר עם בניית התוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה חטיבת הנגב 31, פינת סמילנסקי - באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0454785	מספר התכנית	
0.220 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	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 179459
 קואורדינאטה Y 572082

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות חטיבת הנגב וסמילנסקי.

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	חטיבת הנגב	31	
באר שבע	סמילנסקי	64	

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	197	

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	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 38



תכנון זמין
 מונה הדפסה 38



תכנון זמין
 מונה הדפסה 38

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/6 ממשיכות לחול.	שינוי	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
20/01/1994	1874	4185		כפיפות	20 /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

הערה לטבלה:

תכנית 4 /08 /24 תקרא גם 5 /03 /177 /103



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	12: 23 27/05/2019	אריקה לאוב	27/05/2019	1		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח בינוי מנחה ומחייב בנוגע מבנה שימור	12: 02 13/10/2019	אריקה לאוב	13/10/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 28 08/09/2020	אריקה לאוב	08/09/2020	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			א.צירנו נדל"ן בע"מ	להבים	נחליאלי	1	074-7469222	074-7469194	il@elifim.c o.il

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@erical oeb.co.il
מודד	מודד	ליאוניד צירניאק	826	מגה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@be zekint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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' חטיבת הנגב 31 ותוספת זכויות הבניה ומספר הקומות במגרש לבניה חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מי'מגורים ב" ו'דרך' למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. ביטול הרחבת הדרך
3. קביעת הוראות לשימור עפ"י תיק תיעוד והנחיות יחידת השימור.
4. קביעת הוראות בינוי לתוספת הבניה ולשימור המבנה.
5. קביעת הוראות, מגבלות וזכויות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	14	בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	14
		דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	14
		מבנה להריסה 2	מגורים מסחר ותעסוקה	14
		מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	14
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2.84	1.29
מגורים ב'	217.6	98.71
סה"כ	220.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	220.41	100
סה"כ	220.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. יותר שימוש מגורים עד 6 יח"ד בלבד. 2. יותר שימוש של מסחר /תעסוקה כגון: מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים אישיים, קליניקות וכד', בקומת הקרקע בלבד,</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בנייה ב- 4 קומות ממפלס הקרקע כאשר הקומה הרביעית תהייה בנסיגה בהתאם להנחיות יחידת השימור. גובהקומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ', למעט קומת הקרקע בסמיכות לבניין לשימור שגובהה יהיה כגובה הקומה בבניין לשימור או פחות. ככלל גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 5.60 מ'. אלא אם נקבע אחרת בתיק התיעוד ובאישור יח' השימור. 2. תמהיל הדירות : שטח דירה ממוצע לא יפחת מ- 65 מ"ר ברוטו - סה"כ 280% זכויות בנייה. 3. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת מלאה בכל תחום התכנית. 4. מותרת גלריה במסגרת שטחים עיקריים. הגלריה לא תחשב כקומה נוספת. 5. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים. 6. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 צדדי במבנה לשימור סמוך. 7. גדרות אבן היסטוריות במגרש ובמגרשים גובלים ישולבו בפרוייקט. 8. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. 9. גגות יהיו שטוחים . לא יותר גג משופע אלא שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות יחידת השימור העירונית. 10. א. נדרשת שמירת מרווח בקומת הקרקע וקומת הגלריה בין המבנה החדש למבנה לשימור כך שחלק מהמבנה החדש הסמוך לחומה הקדמית שפונה לרח' חטיבת הנגב- יהייה במרחק של 4 מ' לפחות מהמבנה לשימור , (חלקו גם יכול להגיע לקו 0 לרחוב חטיבת הנגב) חדר מדרגות ו/או ממ"ד יהיו במרחק של 3 מ' לפחות מהמבנה לשימור. מעלית תהייה במרחק של 2 מ' לפחות מהמבנה לשימור. ב. יש לשמור בתכנון על השפה והפרופורציות של העיר העתיקה ועל איכות התכנון של המגורים כך שיתקבלו דירות נעימות ומאווררות. ג. קומה ג' תהייה בכל מקרה בנסיגה של לפחות 2 מ' מקו המגרש. 11. גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'. 12. יותר חלל טכני למערכות בשטח שמעל המבנה לשימור, בגובה מקסימלי של 1.4 מ' (גובה נטו) חלל זה לא יבוא במניין השטחים המותרים לבנייה. 13. העמדת המבנה במגרש תהייה כך שהשטח במגרש הנותר פנוי מבינוי יהווה חצר פתוחה בשטח בגודל מינימלי של 6*6 מ' מ'ומיקומה ייקבע בעת מתן היתר הבניה הכל בתיאום עם יח' השימור העירונית. 14. יו מ'תרו מרפסות זיזיות על פי החוק והתכנון נעשה על פי הנחיות יחידת השימור 15. בחירת חומרי הגמר יהייה בתיאום עם יחידת השימור - טיח, אבן, ברזל, זכוכית, עץ וכו'. 16. לפני הכנת ההיתר ייעשה תאום מוקדם של התכנית והחזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם יחידת השימור העירונית. 17. עיצוב פתחים יהייה בהתאם לפרופורציות ומקצב האופייני לעיר העתיקה ובאישור היחידה</p>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>לשימור העירונית.</p> <p>18. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש, האלמנטים של הפרזול, נגרות ומסגרות, יהיו בהתאם להנחיות יחידת השימור.</p> <p>19. הנחיות בריאות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. 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 style="text-align: right;">שימור</p> <p>ב</p> <p>1. שימור כל האלמנטים לשימור שידועים ו/או שיתגלו במגרש לרבות המבנה הקיים בעל שלושת החדרים בחלקו המערבי של המגרש, כולל כל הפתחים המוקפים בעיטורי אבן. יש לפתוח פתחים בחזית לרחוב סמילנסקי אשר נאטמו, ולשחזר את הבית למצבו המקורי על פי תיק התיעוד המלא. השימור של המבנה יתבצע בסטנדרט גבוה ויהיה יסודי וקפדני. בנוסף השימור יבוצע על ידי בעלי מקצוע עם ניסיון בשימור מבנים שאושרו מראש על ידי יחידת השימור כבעלי ניסיון מתאים.</p> <p>2. יש לבצע עבודות חיזוק ושימור לחומת האבן ההיקפית. תותר פתיחת פתח כניסה חדש בחומה עבור כניסה למתחם.</p> <p>3. יש לבצע הפרדה בין המבנה לשימור והבינוי החדש בחלק שמעל המבנה ע"י פרט שימור שיאושר מראש על ידי יחידת השימור העירונית.</p> <p>4. שיקום ושיחזור האבן בכל חזיתות המבנה. בחזיתות הפונות לרחוב ולחצר: האבן המסותתת בשילוב תיקוני טיח וצבע בחלק מהחזיתות בתוך פנים המבנה: בחלק מהמקומות אבן חשופה ובחלק יישום מערכת טיח וצבע על בסיס סיד (או סיליקוני או קסילוקסאני) מערכות גוונים של חזיתות המבנה (טיח, נגרות ופרזול) תתואם לפני ביצוע בשטח מול יחידת השימור ותאושר באמצעות חתימה.</p> <p>5. חידוש ותיקון הטיח בקירות החומה ההיסטורית שנמצאת בגבול המגרש: אבן מקורית חשופה ומטופלת עפ"י הנחיות מהנדס השימור ו/או טיח ע"ב סיד צבוע בצבע מסוג סילוקסאן בגוון ובתיאום ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>6. שחזור הפתחים במבנה ההיסטורי בהתאם למקור - כל הפתחים המשוחזרים יהיו מעץ על פי המקור, למעט בתוספת המאוחרת - הבניה החדשה שמתווספת למבנה ההיסטורי.</p> <p>7. בחזית הפונה לחצר: החלפת הדלתות והחלונות המאוחרים (אלומיניום, "פלדלת" וכו') בפרטים התואמים את פרטי המקור לפי תיק התיעוד ובאישור מראש של יחידת השימור (הפרט יאושר באמצעות חתימה).</p> <p>8. שיקום מלא של פגעים ונזקים קונסטרוקטיביים בחזיתות המבנה לשימור ובחומה לשימור החומה המקיפה את החצר - לרבות הסרת צנרות וחווטים מחזיתות המבנה והתקנתם בתוך המבנה באופן מוצנע בתיאום עם יחידת השימור.</p> <p>9. לפני ביצוע כל עבודות הכנה באתר (לרבות הריסות ו/או פינוי פסות) נדרש לבצע חיזוק זמני והגנה של המבנה לשימור - הכל עפ"י תכניות ומפרט מהנדס מומחה - שיאושר מראש ע"י יח' השימור.</p>	



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>10. לשלב הפרה רולינג להיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י יחידת השימור העירונית מראש ובכתב.</p> <p>11. תכנון הנדסי מוקדם לפני הכנת ההיתר - יש לקבל את אישור יחידת השימור לפרטים הנדסיים שיוגשו ויציגו את התרחקות החפירות והיסודות החדשים מהמבנים והחומות לשימור במגרש והגובלים למגרש. יש להציג פרטים הנדסיים ואדריכליים בנוגע לבניה מעל למבנה לשימור ולקבל מראש ובכתב את האישור עליהם מיחידת השימור.</p> <p>12. תותרתוספת בנייה מתחת לקרקע ובתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור - על כל מרכיביו ומבנים לשימור במגרשים סמוכים ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה.</p> <p>13. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא והמאושר והמלצות יח' השימור.</p> <p>14. הריסת חלקי המבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת יח' השימור ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>15. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין יחודיים, גדרות, שערים וכו'.</p> <p>16. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בחצר המבנה בצורה הנסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור בכפוף לקבלת המלצת יח' השימור לפרטים המוצעים.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>1. מוצאי מערך התשתיות, פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של יחידת השימור ומהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של 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 יחידת השימור העירונית.</p>
ד	<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 יחידת השימור העירונית ומהנדס העיר. 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 יחידת השימור העירונית.</p> <p>3. היתר בנייה יוצג רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</p> <p>4. שילוט מואר לבית יהיה בהתאם להנחיות יח' השימור.</p> <p>5. 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>פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיינתנו בהנחיות יחידת השימור העירונית. פיתוח השטח יהיה עפ"י דרישות מחלקת פיתוח</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	ויחידת השימור ובאישורן. באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור האלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובלייווי אדריכל השימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							עיקרי						שרות			
קדמי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	0	3 (1)	3 (1)	4	18	25	6	75	492	150	342	220.4	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	0	0	(2) 1	5.6	0	75	125	13	112	220.4	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה				
			4	18	25	6	75	(3) 617			220.4	סה"כ	14	מגורים מסחר ותעסוקה	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הקומה הרביעית היא הנסיגה

ב. סה"כ זכויות הבנייה 280% כוללות 20% תמריץ שימור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קו בניין 0 ללא פתחים.

(2) תותר קומת גלריה.

(3) סה"כ שטחי הבניה המותרים כוללים: שטחים עיקריים - מבנה לשימור ומבנה חדש, קומת גלריה. שטחי שירות - ממ"דים, מחסנים ומרפסות..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה. 2. 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. 3. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. 4. הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח מושא הבקשה להיתר. 5. תיאום ואישור ועדת השימור המקומית. 6. נדרש דו"ח יציבות למבנה הקיים, חתום על ידי קונסטרוקטור. 7. תובטח יציבות המנה השכן בעת עבודות הבניה. 8. תנאי לקבלת אישור גמר עבודות ושחרור הערבות מותנה בביצוע בפועל של כל הנחיות השימור בהתאם לחוק התיעוד המפורט ולהנחיות מחלקת השימור בעירייה. 9. היתרי בנייה בקומת המסחר ותעסוקה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	בנין לשימור
	<p>הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור וכל מבנה/אלמנט שיתגלה בהמשך כראוי לשימור, הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר הריסת בנין לשימור. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כפי שיאושר על ידי יחידת השימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, חלונות ודלתות עץ, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה במבנה לשימור, למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי יחידת השימור העירונית. ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם יחידת השימור העירונית ובליווי של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור כגון: 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. ה. חיזוק המבנה לשימור ובנייה מעליו יותרו רק בהנתן פתרון חיזוק פנימי ולא חיצוני על הקירות. פתרונות חיזוק הנדסיים פנימיים יתואמו כנדרש עם יחידת השימור ויאושרו ע"י מהנדס העיר. ו. לא יותר להעביר מערכות כבלים, מזגנים וחיבורי מזגנים, קופסאות תקשורת וחשמל וצנרת על גבי חזיתות הבנין לשימור החיצוניות והפנימיות ו/או על קירות האבן ההיסטוריים. ז. כל הפתרונות לבנייה ירוקה ולאיכות הסביבה יהיו פנימיים וכאלה שאינם פוגעים ואינם נראים בקירות המבנים לשימור.

6.4	חניה
א. החניה העילית לא תהיה בתוך המגרש, כמות החניה תיקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	



6.5	חשמל
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.	
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו	
ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.	
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.	
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.	
ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.	
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.	
אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	



6.6	תשתיות
תכנון הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.	
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 קו 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.	
כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.	
מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית.	
מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.	



6.7	עתיקות
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"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%.	

6.8	סטיה ניכרת
כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת אחוזי בניה / שינוי בתכסית / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.	

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

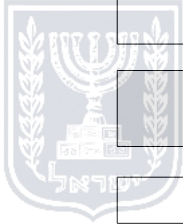
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38