

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0616516

מגורים ומסחר ברח' החלוץ 101, יאיר שטרן 39, העיר העתיקה, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
26/08/2019

להפקיד את התכנית
03/12/2019

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

תכנית זו מטפלת במגרש מסחרי 27 ברח' החלוץ 101 פינת יאיר שטרן 39, העיר העתיקה באר שבע. במגרש קיים מבנה לשימור בדרגה ב'1 עם תוספות בנייה מאוחרות וחריגות בניה. התכנית התקפה מחייבת בניית קולונדה.

התכנית המוצעת שמה דגש על שימור המבנה והחומות לשימור במגרש ומאפשרת הקמת מבנה מגורים משולב מסחר בן 3.5 קומות כולל הגדלת זכויות בנייה, מס' קומות, קביעת מספר יחידות דיור מרבי ל-5 יח"ד וביטול קולונדה בחזית המגרש. בקומות הקרקע מתוכננת קומת מסחר קמעונאי אשר תכלול שימושים כגון: חנויות בוטיק וכלבו, מסחר בחפצי אומנות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר ברח' החלוץ 101, יאיר שטרן 39, העיר העתיקה, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0616516

1.2 שטח התכנית 0.233 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 לייר

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	180075
קואורדינאטה Y	572225

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בפינת רחובות החלוץ 101 ויאיר שטרן 39, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	101	החלוץ	באר שבע
	39	יאיר	באר שבע

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38002	מוסדר	חלק	143	

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 /9	27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /5 /177. הוראות תכנית 03 /5 /177.6 הוראות תכנית 03 /177 /03 תחולנה על תכנית זו.	3514	356	01/01/1988
8 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8/177/03/5 ממשיכות לחול.	3535	1170	07/03/1988
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987
20 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/177/03/5 ממשיכות לחול.	4185	1874	20/01/1994
4 /08 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /08 /9 (86/177/03/5). הוראות תכנית 4 /08 /9 (86/177/03/5) תחולנה על תכנית זו.	4929		31/10/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תיעוד מקדים	16: 23 07/05/2018	ויקטור רבינוביץ	16/04/2018	45		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח בינוי ותנועה מנחה	14: 28 24/09/2019	ויקטור רבינוביץ	24/09/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	16: 21 20/12/2018	ויקטור רבינוביץ	16/09/2018	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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	טורן שומיאן			חולון	דגניה	27	050-6792065		itzicksh50@gmail.com
	פרטי	נצטולה שומיאן			חולון	דגניה	27	050-6792065		itzicksh50@gmail.com
	פרטי	טורן שמסיאן			באר שבע	פינקל שמעון	12	054-7316820		
	פרטי	עזיזוללה שמסיאן			באר שבע	פינקל שמעון	12	054-7316820		

1.8.2 יזם

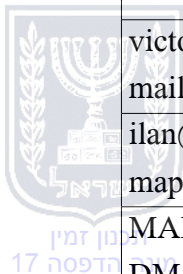
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טורן שומיאן			חולון	דגניה	27	050-6792065		itzicksh50@gmail.com
פרטי	נצטולה שומיאן			חולון	דגניה	27	050-6792065		itzicksh50@gmail.com
פרטי	טורן שמסיאן			באר שבע	פינקל שמעון	12	054-7316820		
פרטי	עזיזוללה שמסיאן			באר שבע	פינקל שמעון	12	054-7316820		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il
	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007		עומר	פארק תעשיה	60	08-6466611	08-6466238	MARK.VAL DMAN@taie b-eng.co.il



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.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מתחם כמסומן בתשריט המיועד לשימור בשל ציביון (אופי) אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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 בניין בן 3.5 קומות עבור 5 יח"ד, מסחר בקומת קרקע ושימור מבנה המוגדר מבנה לשימור וחומות לשימור
ברח' החלוץ 101 פינת יאיר שטרן 39, בעיר העתיקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מסחר א" ל-"מגורים ומסחר".
2. קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי לפי דרגת השימור.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	27
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	27
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	27
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	27

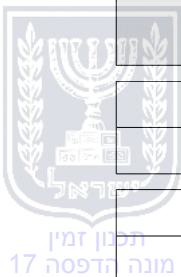
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר א'	233	100
סה"כ	233	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	232.6	100
סה"כ	232.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. קומת קרקע - מסחר קמעונאי. חנויות בוטיק וכלבו, מסחר בחפצי אומנות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים. לא יהיו שימושים בתחום המזון.</p> <p>2. קומות א'-ג' - מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון ובתני אשפה נפרדים למגורים.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הקמת מבנה מסחר ומגורים בן 3.5 קומות. ז"א הקומה הרביעית תיבנה חצי קומה.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע למסחר במבנים החדשים תהיה כגובה המבנים לשימור לפי תיק תיעוד והנחיות מח' השימור ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.50 מ'.</p> <p>3. יותר מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>4. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.</p> <p>5. לא תותר קומה מפולשת חלקית או מלאה.</p> <p>6. תותר הקמת 5 יחידות דיור. שטח של דירה ממוצע לא יפחת מ-70 מ"ר, וגודל דירה מיני לא יפחת מ-45 מ"ר.</p> <p>7. התכסית בקומת הקרקע לא תעבור את ה-80%, קומה א' - 73%, קומה ב' - 73%, קומה ג' - 45%, סה"כ - 270%.</p> <p>8. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים.</p> <p>9. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 במגרשים גובלים ופונים למגרש המדובר במידה ויימצאו פתחים יש להתרחק בבניוי מפתחים אלו עפ"י החוק.</p> <p>10. מפלס החנויות יהיה בהתאם למפלס המבנה לשימור במידה ויוצרו הפרשי מפלסים גבוהים בין מפלס מבנה לשימור והמדרכה הצמודה, הנושא יתואם מול מח' השימור ומח' הפיתוח באופן פרטני.</p> <p>11. חומות אבן היסטוריות במגרש ובמגרשים גובלים בקו בניין 0.0 ישומרו וישולבו בפרויקט.</p> <p>12. לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב.</p> <p>13. חצרות פנימיות: המבנה יבנה סביב לחצר פנימית שלא תקטן מ-20% משטח המגרש ולא תקטן מ-6*6 מ'. גודלה של החצר ומיקומה תתואם מול מח' השימור העירונית.</p> <p>14. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו ליצירת חצר פנימית אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים ואישור</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.</p> <p>15. 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> <p>16. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים.</p> <p>17. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>18. בבניינים החדשים כל המרזבים יהיו פנימיים בתוך הקיר.</p> <p>19. מרחב מוגן יהיה בהתאם להנחיות ואישור הג"א.</p> <p>20. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב חזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>עיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה, באישור מח' השימור העירונית.</p> <p>21. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/ פתחים לשימור.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזים יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו. מיקום מערכות טכניות יהיה בקומה בנסיגה ולא יבלטו מעבר 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.</p> <p>5. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה קומות שהוגדרו והגבהת פיר מעלית מעבר למעקה גג.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, 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. יש למקם פילרים של חשמל ומערכת מד מים, גז, אשפה בתוך המגרש בנישות משולבות במבואות המבנה לפי הנחיות מח' פיתוח ומח' השימור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הינו הגשת פתרון ניקוז לחצר ולגגות המבנים.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>1. רשימת האתרים לשימור, כמסומן בתשריט:</p> <p>מספר אתר 1-, תא שטח 27-, שם האתר - מבנה לשימור בדרגה ב'1 ברח' החלוץ 101.</p> <p>2. על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור, ובהתאם למופיע</p>

4.1

מגורים ומסחר

- בתיק התיעוד.
3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להוראות סעיף 3 להלן.
 - תיק התיעוד יאושר ע"י מחלקת השימור.
 4. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור.
 - תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6.
 5. הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.
 - ב. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.
 6. שחזור והקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו תהיה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת מחלקת השימור.
 7. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
 8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.
 9. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.
 10. שימור, שיקום ושחזור אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד הסופי המאושר והנחיות מחלקת השימור. מחלקת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בניה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.
 - עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור מח' השימור העירונית.
 11. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכי"ב) על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם מחלקת השימור.
 12. במקרה של חפירות בסמוך למבנה לשימור, יש להתרחק מהמבנים לשימור ככל הניתן ולהציג תכניות מהנדס שימור לרבות פרטים המציגים את אופן ההגנה על המבנים לשימור והייצוב של הקרקע על מנת שלא ייפגעו כתוצאה מחפירה.
 13. יש להתרחק עם יסודות המבנה החדש מהמבנה לשימור - המהנדס בשילוב יועץ השימור של התכנית יציגו פרט תפר בין הישן לחדש ויסודות בהתאם למח' השימור.
 14. במקרה של חפירות מתחת לעצים לשימור - יש לוודא עמוק קרקע מספיק על מנת להגן על העצים.
 15. 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 במגרשים סמוכים.
 16. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מגורים ומסחר	4.1
<p>ייתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>17. אתר לשימור יתחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.</p> <p>18. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התייעוד המלא ומחלקת השימור העירונית.</p> <p>ב. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט מונה הדפסה 17 השינויים המוצעים.</p> <p>ג. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ד. חו"ד מחלקת השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.</p> <p>ה. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ו. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>	
<p>שימור</p> <p>הוראות שימור נוספות:</p> <p>1. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בהנחיות מח' השימור העירונית.</p> <p>2. בתחום המגרש - לא יאושרו פתרונות חנייה בקדמת המבנה לשימור.</p> <p>3. לפני הגשה להיתר בנייה בתא שטח זה התכנון המוצע ותוספות הבנייה יתואמו עם מחלקת השימור העירונית באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>4. המבנים היסטוריים ישוחזרו לפי הנחיות מח' השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שיינתנו ע"י מחלקת השימור. החזית והפתחים ההיסטוריים הפונים לחצר הפנימית לא יוסתרו ביותר מ 30%. תכנון יתואם מול מח' השימור.</p> <p>5. חזיתות האבן המקוריות יחשפו ויטופלו, פתחים בחזיתות המבנה לשימור ובתוך המבנה ייחשפו, הכל לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p> <p>6. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התייעוד וחוות דעת מח' השימור כולל: הסרת תוספות בנייה חורגות, התאמת פתחים בחזיתות, חשיפת רצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.</p> <p>7. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>8. כל החומות הקיימות במגרש יישמרו וישומרו, לרבות החומות המשותפות עם השכנים.</p> <p>9. 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>10. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור, יהיו בהתאמה למבנה ההיסטורי הקיים והמבנים לשימור הסמוכים ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>11. פתחים היסטוריים: ישוחזרו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול מקוריים. פרטים קיימים ישוקמו על פי הוראות מח' השימור העירונית.</p> <p>12. השילוט, הסככות, התשתיות והגגונים יוסרו ויטופלו לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p>	ו

מגורים ומסחר	4.1
<p>13. תיעוד אתר לשימור:</p> <p>א. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. התיעוד יאושר על ידי מח' השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומחלקת השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>1. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p> <p>2. מוצאי מערך התשתיות (פילרים, מוני מים, חשמל, גז וכד') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון החזיתות לרבות פתרון הסתרתן הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של מח' שימור ומח' פיתוח.</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
<p>שילוט וסימון</p> <p>1. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה.</p> <p>2. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד.</p> <p>3. הוועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.</p> <p>4. בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר והמבנה, את הקשרו הסביבתי ואת היותו מבנה לשימור. תוכן השלט ואופיו יתואם עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>5. שילוט קיים יוסדר בהתאם להנחיות השילוט שלעיל.</p>	ח



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	4	469	295	(1) 174	233	27	מגורים	מגורים ומסחר	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	156	156		233	27	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

א. קומה רביעית בנסיגה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חדרי מדרגות ומעלית, מבואות משותפים וחדרי מיגון.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנה ואישור תיק תיעוד מלא מול מח' השימור העירונית כהשלמה לתיק התיעוד החלקי שאושר, הכולל שחזור מדויק של חזיתות המבנה.
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 מח' השימור ומהנדס העיר ויתואם עם מח' השימור העירונית.
4. תנאי למתן היתר בניה, תאום התכנית עם מח' השימור העירונית ואישורה.
5. היתר בנייה יכלול תכנית אופרטיבית לשימור, שיקום וחזוק המבנה ההיסטורי והחומות לשימור, המפרטת את השימור במבנה ובאלמנטים לשימור, אשר תיערך ע"י אדרי' ומהנדס שימור. התכנית תכלול גם חו"ד לגבי מצבו הפיזי של המבנה ופירוט החומרים והטכנולוגיות המומלצים לביצוע השימור. מסמך יאושר ע"י מח' השימור העירונית.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור ובניה מעליו בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.
7. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, נטיות 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. פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליוי אדריכל שימור. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
8. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413. כל חיזוק המבנים ההיסטוריים יעשה ע"י מהנדס שימור ובתאום ואישור של מח' השימור בצורה שלא תפגע במבנה לשימור.
9. 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.
10. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות.
11. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
12. מתן פתרון אדריכלי לחומרי גמר ולעיצוב החזיתות יינתנו במח' השימור ובאישור מהנדס העיר. תנאי למתן היתר יהיה תאום חזיתות ועיצוב אדריכלי עם מח' השימור העירונית.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד הבריאות.
14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
15. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מח' השימור העירונית בהתאם לתיק התיעוד המלא.
16. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים הסמוכים ואלמנטים לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים ואישור מח' השימור

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>העירונית לתכניות ההריסה.</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 לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור יחידת השימור העירונית בהתאם לתיק התיעוד המלא.</p> <p>19. תנאי להוצאת היתר בניה אי פגיעה במבנה לשימור ושימור של המבנה הקיים בפועל. לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום מבנה לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדין.</p> <p>20. 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 במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת הועדה המקומית/רשות רישום מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הועדה המקומית ומח' השימור וע"פ חוק התכנון והבנייה.</p> <p>23. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התיעוד וחוות דעת מח' השימור כולל: הסרת תוספות בנייה חורגות, תאמת פתחים בחזיתות, חשיפת רצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.</p> <p>24. לא יינתן כל היתר בנייה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום מבנה לשימור אשר נהרס ללא היתר בנייה כדין.</p> <p>25. לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.</p>	

שימור	6.2
<p>האתר המסומן בתשריט כאתר לשימור, חלים עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת בנין לשימור. כל החומות הקיימות במגרש יישמרו ויישומרו, לרבות החומה המשותפת עם השכן.</p> <p>2. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור. לא יינתן היתר שאינו כולל בתוכו שימור המבנה לשימור.</p> <p>3. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים.</p> <p>4. תנאי לטופס 4 ו/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מח' השימור העירונית שעבודות בוצעו במלואם.</p> <p>5. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם מח' השימור העירונית.</p> <p>6. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>7. 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>8. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>9. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור: סיור בשלב שלפני הפירוקים,</p>	

<p>שימור</p>	<p>6.2</p>
<p>סיור רג'קטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר</p> <p>מבנה לשימור בתחום הדרך-</p> <p>1. שטחי דרכים בתחום מבנה לשימור יבוטלו.</p> <p>2. גבולותיו הסופיים של המגרש אשר בוטלה בו הפקעה כאמור, ייקבעו במגמה להגן על ערכי השימור של המבנה ע"פ הנחיות מהנדס העיר לרבות קביעתם בקו חזית המבנה ובאופן המאפשר לשמר ולשחזר חלקי מבנה מקוריים.</p> <p>3. קווי המגרש החדשים ייקבעו במפה לצורכי רישום באישור הוועדה המקומית. זכויות הבנייה יחושבו על פי המגרש החדש כפי שייקבע בהליך זה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. חניה תהיה לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ב. חניה תפעולית תהיה ברחוב על פי שעות שתקבענה כחלק מהיתר הבנייה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.4</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 ועתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיינה חריגות בקווי בניין, העולים על 10%.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</p> <p>(קיים או מוצע)-20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע)-35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p>	

6.7	תשתיות
	2. בכל שטח התכנית: כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיות. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות בתוך המגרש. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של מחלקת השימור ומחלקת הפיתוח ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.

6.8	סטיה ניכרת
	ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי בניין, מספר יחידות דיור מירבי, הן מעקרונות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19). לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב 2002.

6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

