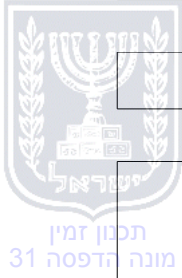


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0616060

בית המחול, עיר עתיקה, 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:
04/03/2020

להפקיד את התכנית
27/05/2020

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

התכנית המוצעת מסדירה שימושים וזכויות למגרש המכיל בין היתר מבנה לשימור מהתקופה העותומנית. מבנה זה הווה חלק מהמתחם הלוגיסטי של הרכבת התורכית בבאר שבע, כחלק מ- 11 מבנים ששימשו את מתחם הרכבת. מתוך 11 המבנים שרדו רק 2 מבנים כאשר אחד מהם הוא המבנה המדובר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ערב התכנית, החליטה עיריית באר שבע להקצות את המבנים הקיימים במגרש לטובת להקת מחול עירונית. המבנה הקיים היה מורכב ממבנה מהתקופה העותומנית כאמור ובצמוד לו מבנה שנבנה לפני עשרות שנים (לאחר קום המדינה) ע"י השק"ם כחלק מהמחסנים שלו. זאת מאחר ולהקת המחול נזקקה למבנה במלואו ע"מ לאפשר במה ויציעים בתוכו. לפני העיסוק בעבודות השיפוץ והשימור נתגלה צורך קונסטרוקטיבי לחזק את המבנה ולכן פורק הגג ונוצקו קירות בטון חדשים.

חלק מהמבנה לשימור והמבנה המודרני קיימים על דרך סטטוטורית שלא מומשה ולא תתממש בעתיד עקב הפיכת המתחם השכן לבית למקצועות העיצוב ותכנית זו מסדירה את המעבר למתחם השכן כזיקת הנאה למעבר רגלי ומבטלת את הדרך המשולבת.

המבנה החדש מכיל אגף משומר בחלקו הפנימי של המגרש ואגף חדש ומחודש בחלקו הצמוד לרחוב גרשון, אשר החזיתות שלו תוכננו ברוח המבנים החדשים של העיר העתיקה מבחינת קצב וצורת החלונות. למרות היותו של האגף המשומר בחלק הפנימי, ניתן לראות אותו מהצדדים ולהיכנס למגרש להיווכח בערכו יופיו מתוך המגרש, זאת ועוד הוא מהווה חלק נכבד מתוך המבנה הציבורי המחודש. המגרש מגודר ופתוח לציבור הרחב בשעות הפעילות של המקום.

מאחר והפתרון מהווה "חליפה" לבית המחול ולא ידוע אם יהיה בו צורך בתצורתו הנוכחית גם בעתיד, הותירה התכנית בידי העיריה ושלוחתה- וועדת השימור העירונית, לשיקול דעת, באם בעתיד ישמש המבנה לשימוש אחר ולא לבית מחול- לחשוף מחדש את הבניין התורכי כלפי רחוב גרשון ולבנות את יתרת הזכויות במקום אחר במגרש, כמצויין בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

התכנית מייעדת המגרש למבנה ציבור ומאפשרת שימושים ציבוריים נרחבים בנוסף לשימוש מסחרי שישמש את המבנה כמו קפיטריה מזנון, חנות מזכרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית המחול, עיר עתיקה, באר שבע

מספר התכנית 605-0616060

1.2 שטח התכנית 1.800 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 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

179962 קואורדינאטה X

572414 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' גרשון 45, העיר 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
	45	גרשון	באר שבע

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38001	לא מוסדר	חלק		5
38002	מוסדר	חלק	32	31, 33

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/1970	1554	1610	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/02/102. הוראות תכנית 5/02/102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	102 /02 /5
01/01/1988	356	3514	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/03/177. הוראות תכנית 5/03/177 תחולנה על תכנית זו.	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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/03/177. הוראות תכנית 5/03/177 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	20 /177 /03 /5

הערה לטבלה:

בנוסף לתוכניות מעלה קיים תשריט חלוקה שמספרו מס' 5/03/177(40).



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 15 26/03/2020	רם מרש	26/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח מנחה, מחייב לעניין מיקום חלופי מוצע לתוספת החדשה של הריסת המבנה החדש הצמוד למבנה לשימור	14: 15 26/03/2020	רם מרש	26/03/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח שימור	12: 03 10/03/2020	אלרם שחר	01/11/2016	91		מנחה	תיעוד ושימור

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600	08-6280244	

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
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	מודד	אביב ספיר	470		באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6423906	08-6422980	sapirsr@bezeqint.net
שימור	יועץ	אלרם שחר	12755	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram@012.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 ציבור תוך שימור ושיקום המבנה ההיסטורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי א' ודרך משולבת ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הנחיות שימור ושיחזור מבנים ואלמנטים היסטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
401		מבנים ומוסדות ציבור
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי א'	1,154	76.68
דרך משולבת	351	23.32
סה"כ	1,505	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,504.66	100
סה"כ	1,504.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבנה ציבור לרבות מועדונים, מופעים ואירועים, מבנה חוגים, מבנה סדנאות, מבנה קהילתי, מבנה חינוך ו/או כל שימוש ציבורי התואם את צרכי הרשות המקומית ואת אופי האזור בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>יותר שימוש מסחרי המשמש את המבנה הציבורי כגון: מזנון, קפטריה, חנות מזכרות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. בינוי:</p> <p>א. כל עוד המבנה ישמש כבית המחול הבינוי שלו יתבסס על הקיים בשטח קרי מבנה חדש יחסית בקו בניין 0.0 על חזית רח' גרשון והמבנה לשימור בחלקו הפנימי של המגרש, במצב זה הכניסה למבנה תהיה מהחצר פנימית. התכנית מאפשרת את חיבור התוספת הצפונית למבנה ההיסטורי כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>במידה ויחדל הפרוייקט לשמש כבית המחול וישמש לאחד מהשימושים האחרים המוזכרים מעלה, תמליץ וועדת השימור על הריסת המבנה החדש אשר בקו בניין 0.0 לרח' גרשון, להחזיר את המבנה המשומר לתצורתו המקורית על פי תיק התיעוד ולבנות אגף חדש ומקום אחר במגרש כמסומן בנספח הבינוי. במקרה זה, תוגש בקשה להיתר בניה אשר תעסוק בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>(1) הריסת המבנה החדש בחזית לרח' הגרשון וחשיפת המבנה המקורי לשימור ושיחזור החזית המקורית לרחוב לרבות שלושת החזיתות האחרות של המבנה לשימור ותוך התאמת הכניסות, ככל זה בהתאם לדרישות מח' השימור של עיריית באר שבע.</p> <p>(2) כאמור, ניתן יהיה בבקשה זו להשלים את זכויות הבניה אשר יוותרו במגרש לאחר הריסת המבנה בחזית לרחוב גרשון במסגרת קווי הבינוי כאמור ובהתאם למיקום המסומן בנספח הבינוי הנלווה לתוכנית זו תוך חשיפת המבנה לשימור.</p> <p>ב. עבודות מכל סוג שיבוצעו במגרש הנ"ל - לרבות בתוך המבנה יתואמו מראש עם מח' השימור העירונית. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>ג. תתוכנן חצר חצר פנימית ירוקה אפקטיבית עם קרקע מחלחלת שלא תקטן מ 20% מהמגרש ובמידות מינימליות של 6*6. גודל ומיקום החצר יתואמו עם מח' השימור העירונית.</p> <p>ה. גובה הקומה יהיה כגובה המבנה לשימור לפי תיק תיעוד והנחיות מחלקת השימור וכל אופן לא יעבור את 5.30 מ', יש להתאים חזיתות לרחוב לפי גובה המבנה לשימור.</p> <p>ו. העיצוב האדריכלי חומרי הבנייה, עיצוב חזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>ח. הנחיות עיצוב שלב ב': פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות ובמקצב האופייני של העיר העתיקה של עפ"י הנחיות מח' השימור.</p> <p>ז. המבנה החדש יבנה יחופה באבן.</p> <p>ט. בשלב א' ניתן שהעיצוב יהיה על פי ההיתר שאושר.</p> <p>2. הממ"ד ישולב בתוך התוספת החדשה (המנותקת מהמבנה לשימור) לפי הנחיות מח' השימור, מיקומו ייבחן בזמן היתר ויעובר על פי הצורך.</p>

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

3. באזורים בהם לא ייבנה מבנה בקו בניין 0.0 לכוון הרחוב, תתאפשר חומה עפ"י הנחיות מח' השימר ובהתאם לאופי העיר העתיקה.

4. שחזור גג רעפים במבנה לשימור לפי המקור והנחיות מח' השימור.

5. פיתוח:

- א. פיתוח סביבת המבנה ייעשה באופן שיתאים למתחם הגובל בצד דרום-מערב ולרח' גרשון מבחינת האופי, חומרים ומפלסים ככל שניתן.
- ב. תוכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית תכלול פתרון מוצנע להחסנת תשתיות חשמל, מים גז, בזק וכ"ו, כמסומן בנספח הבינוי הנלווה לתוכנית זו.
- ג. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתאום מול מח' השימור.
- ד. בשלב ב' תוכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית תכיל פתרון מוצנע לאחסנת תשתיות חשמל, מים גז, בזק וכ"ו, אשפה. הפתרון יהיה בתוך המגרש לא על המדרכה לכוון הרחוב; הפתרון יהיה באופן באישור מח' פיתוח ותשתיות ומח' שימור. בשלב א' ניתן שהפיתוח יהיה על פי ההיתר שאושר.

ב

שימור

סימון מהתשריט: מבנה לשימור

המבנה המוגדר מבנה לשימור לפי דרגה ב- 1: מבנה המהווה אבן הבניה של מרקם העיר העתיקה וברמת השתמרות גבוהה לרבות פרטים מקוריים, על המבנה יחולו שימור חזית ושמירה על הסטרוקטורה המקורית ככל שניתן, שימוש בפרטים אותנטיים, שימור ושיחזור על פי טכנולוגיה בניה מקורית וביצוע סקר ותיעוד מפורט של המבנה.

1. על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת אתר לשימור.
- ב. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת מחלקת השימור.
- ג. 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, בחללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
- ד. 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 ושיטתישום. עבודות שימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר באישור מח' השימור העירונית.
- ה. 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 חשמלותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר יהיה בתיאום עם מחלקת השימור.
- ו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור במגרש ובמגרשים גובלים לפני תחילת העבודות. יש להתרחק ביסודות 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

מבנים ומוסדות ציבור

4.1

מחפירה.

י. שלב ב': המבנים היסטוריים ישוחזרו לפי הנחיות מח' השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שינתנו ע"י מחלקת השימור. החזית והפתחים ההיסטוריים הפונים לחצר הפנימית לא יוסתרו. תכנון יתואם מול מח' השימור.

יא. בשלב א' תתאפשר תוספת בקדמת המבנה לשימור לכוון רחוב כפי שמצוינת בנספח הבינוי בשינוי שימוש המבנה התוספת תפורק וכל החזית של המבנה לשימור תשומר, תשוקם ותשוחזר לחזית ההיסטורית המקורית.

יב. שלב ב' - בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:

- (1) תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
- (2) תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים וצמחיה.
- (3) חו"ד מחלקת השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.
- (4) הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
- (5) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
- (6) הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.

2. שילוט אתר לשימור:

א. חובה להציב שלט בחזית המבנה לרחוב גרשון הכולל מידע היסטורי אודות המבנה ושלבי הבנייה ההיסטוריים לרבות שלב התוספת המאוחרת.

ב. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב,

ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט בהתאם למדיניות שנקבעה כאמור לס"ק ב' לעיל.

3. גג המבנה לשימור: ישוחזר גג רעפים היסטורי בהתאם להנחיות מח' השימור ותיק התייעוד.

4. כל החומות הקיימות במגרש יישמרו וישומרו, לרבות החומות המשותפות עם השכנים.

5. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים.

זיקת הנאה

ג

סימון מהתשריט: **זיקת הנאה למעבר רגלי**

א. זיקת הנאה להולכי רגל מטרתה היא מעבר של הולכי רגל מרח' גרשון לכיוון הקמפוס העתידי בחלקו האחורי של המגרש.

ב. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
					שרות					עיקרי				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 1	6.53	27	400	סה"כ שטחי בניה 400	מעל הכניסה הקובעת שרות (1) 30	עיקרי 370	גודל מגרש כללי 1504	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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. במידה וימצאו עתיקות במגרש וישמרו לפי הנחיות רשות העתיקות ומחלקת השימור, זכויות עבור עתיקות אלו לא יבואו במניין השטחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו כוללים מיגון.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. הוצאת היתר בניה לכל שימוש אחר מתוך השימושים המותרים ולא לבית המחול יכלול פירוק התוספת מקדמת המבנה לשימור ותוספת חדשה תיבנה על פי הוראות סעיף 4.1.2.1 א(1)(א).
2. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. הבקשה להיתר תכיל תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 ותכלול מפלסי 0.00 למבנה, גבהים מתוכננים בתחום המגרש, גדרות וקירות, מעקות, מדרגות, ריצופים, מצללות וכד'. פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליויי אדריכל שימור ובאישור מחלקת השימור.
3. לא תותר בניה עפ"י תכנית זו בצמוד למבנה לשימור או עליו (לאחר הריסת הבניה עפ"י היתר מס' 20170699), אלא רק בתחום המחייב המסומן בנספח הבינוי בכל מקרה לא יפגע המבנה לשימור המקורי.
3. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור העירונית טרם הוצאת היתרי הבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה תאום התכנית עם מחלקת השימור העירונית ואישורה.
5. תנאי להיתר בניה יהיה צירוף הנחיות לפירוק התוספת הצמודה למבנה לשימור בחזית הצפונית במידה ותאושר הריסת המבנה החדש בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ס"ק א' (שלב ב').
6. תנאי למתן היתר בניה צירוף הוראות והנחיות שימור מפורטות ומלאות לפי הנחיות מחלקת השימור, לרבות הוראות לשיחזור הקיר הצפוני המתועד בגיליון השימור במידה ותאושר הריסת המבנה החדש בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ס"ק א' (שלב ב').
7. בקשה להיתר בניה תכיל התחייבות של היזם והמהנדס המלווה להגנה על יציבות המבנים ההיסטוריים בזמן העבודות כולל בעת חפירת יסודות.
8. תנאי למתן היתר בניה חתימת היזם על תצהיר התחייבות לשמר ולשקם את קירות האבן של המבנה ההיסטורי ואת החומות לשימור בכפוף להנחיות מחלקת השימור העירונית.
9. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים ואלמנטים לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פרטים והתייחסות מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה בסמיכות למבנה ופתיחת הפתח הרחב בחזיתו הצפונית וכי אין סכנה לפגיעה במבנה לשימור, חומות השימור ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור בזמן העבודות.
11. יש לוודא כי בעת הגשת בקשה להיתר בניה תומצא חו"ד מורשה נגישות מתו"ס ושירות (שירות ע"פ הצורך). כמו כן, יש לוודא כי לא תיפגע נגישות במרחב/במגרשים הסמוכים עקב תכנית זו.
12. תנאי למתן היתר בניה רישום סעיפים הבאים על גבי ההיתר :
 - (א) יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / יידרש במהלך תהליך.
 - (ב) קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, תכניות הביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחומם (נגר, איש פרזול וכד').
 - (ג) כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של יחידת השימור.
 - (ד) יש לבצע במהלך הביצוע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור : סיור בשלב

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>שלפני הפירוקים, סיור רגיטטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר.</p> <p>13. א. כל שינוי עתידי במתחם "בית המחול", לרבות פירוק, הריסה או שיחזור של אלמנטים במבנה לשימור או בתוספת שנבנתה בצמוד אליו, ידרשו תיאום ואישור של מחלקת השימור העירונית והוועדה המחוזית.</p> <p>13. ב. שינוי השימוש במבנה מ"בית המחול" לכל שימוש אחר, יהווה שינוי מתכנית ויחייב תיאום ההיתר ואישור מחודש של מחלקת השימור העירונית והוועדה המחוזית להיתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת: קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. ניקוז - ניקוז המבנה יהיה באישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות בניה / פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>לא תאושר תוכנית תמ"א 38 במגרש.</p>	<p>6.5</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א' - הקמת בית המחול תוך מימוש יתרת זכויות הבניה במידנה חדש יחסית בקו 0.0 לרח' גרשון	שימוש כבית המחול.
2	שלב ב' - לשיקול דעת מחלקת השימור והוועדה המקומית, הריסת המבנה החדש יחסית אשר בקו בניין 0.0 לרח' גרשון והקמתו במקום אחר במגרש כמסומן בנספח הבינוי.	כל שימוש אחר מהשימושים המותרים למעט בית המחול.

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31