

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0735191

מגורים ומסחר במגרש מס' 480 ברח' הרצל 11,13, העיר העתיקה, באר שבע

מחוז

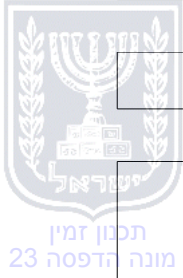
דרום

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

התכנית חלה על מגרש מס' 480 אזור מגורים א' משולב לפי תכנית 7/177/03/5.

התכנית המוצעת תאפשר הקמת מבנה משולב מגורים ומסחר בן ארבע קומות ומרתף. קומת הקרקע תשמש למסחר, קומות א'-ג' ישמשו למגורים ויתוכננו בנסיגה.

במגרש הנדון, ככל הנראה, קיימת חומה לשימור שכרגע מחופה ואינה ניתנת לזיהוי ודאי. לקראת ההיתר במידת הצורך יוכן תיק תיעוד ונושא החומה ייבדק בצורה מפורטת בהגשת התכנית להיתר. בנוסף, קיימים מבנים וחומות לשימור במגרשים גובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במגרש מס' 480 ברח' הרצל 11,13, העיר העתיקה, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0735191

1.2 שטח התכנית 0.370 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	179650
קואורדינאטה Y	571950

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' הרצל 11,13 ליד המרכז לצעירים במרכז 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
	11	הרצל	באר שבע
	13	הרצל	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	147	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
480	4 /08 /7

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	פרק	תאריך
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
7 /177 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 177 /03 /5 /7. הוראות תכנית 177 /03 /5 תחולנה על תכנית זו.	3516	601		12/01/1988
4 /08 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /08 /7. הוראות תכנית 4 /08 /7 תחולנה על תכנית זו.	0			



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	תשריט מצב מאושר	09: 56 16/02/2022	ויקטור רבינוביץ	15/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		16: 18 15/06/2021	ויקטור רבינוביץ	15/06/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 57 08/11/2020	טארק עומרי	06/11/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	אסתר צדיק			באר שבע	הרצל	13	08-6490594		cid@012.net.il
	פרטי	יעקב צדיק			באר שבע	הרצל	13	08-6490594		cid@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר צדיק			באר שבע	הרצל	13	08-6490594		cid@012.net.il
פרטי	יעקב צדיק			באר שבע	הרצל	13	08-6490594		cid@012.net.il

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 מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6999920	077-3202586	1230bev@sur.co.il
	יועץ תחבורה	טארק עומרי	3651059	י.ט הנדסה	נצרת	נצרת	1648	04-8244132	077-4703465	tarek.yteng@gmail.com



תכניון זמין
מונה הדפסה 23



תכניון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לבניין הכולל מגורים ומסחר ברחוב הרצל 11,13 בעיר העתיקה, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ-"אזור מגורים משולב אזור סמילנסקי" ל-"מגורים ומסחר".
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
3. קביעת זכויות ומגבלות הבניה.
4. קביעת תנאים והוראות לשימור לחומה היסטורית.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	480

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	480
לשימור	מגורים ומסחר	480
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	480
מבנה לשימור	מגורים ומסחר	480
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	480

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' משולב	370	100
סה"כ	370	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	370.08	100
סה"כ	370.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. קומת קרקע - מסחר באופן קמעונאי או סיטונאי, חנויות, גלריות וסדנאות, מסחר בחפצי אומנות, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים. חלק משטחי השרות בקומת הקרקע משרתים במישרין את המגורים, כגון: חדר גז ואשפה, מעלית חדר מדרגות ומבואה משותפת.</p> <p>2. קומות א'-ג' מגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>למגרש מס' 480 הרצל 11,13 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת מבנה משולב מגורים ומסחר בעל 4 קומות ומרתף (מרתף + ק. קרקע + 3 קומות). קומה שלישית ורביעית יתוכננו כקומה חלקית, הנסיגה תהיה לכוון החצר הפנימית. לא ניתן יהיה להגדיל מספר קומות. הדבר מהווה סטייה ניכרת מהתכנית. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה המבנים לשימור הסמוכים. ככלל, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה 5.30 מ' (כולל גלריה מסחרית במידה ומתוכננת). גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. תכנון המבנה יתייחס לעצים הנמצאים בגבול התכנית. חזיתות קומת הקרקע יתוכננו בבניה קשיחה עם פתחים תואמים באופיים וגובהם, פתחים של בניין מגורים או בניין משרדים. סה"כ שטחי הבנייה מלבד המרתף - 260% (עיקרי + שירות + מרחבים מוגנים + גלריה במסחר + מרפסות). התכנית בקומת הקרקע לא תעבור את ה-75%, קומה א'-75%, קומה ב'-55% וקומה ג'-55%. המבנה ייבנה סביב החצר הפנימית שלא תקטן מ- 25% משטח המגרש ולא תקטן מ-6*6 מ'. גודלה ומיקומה של החצר תתואם עם מח' השימור העירונית. תותר הקמת 9 יח"ד. תמהיל דירות אופציונאלי: <ol style="list-style-type: none"> גודל דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר. גודל דירה ממוצע לא יקטן מ-60 מ"ר. 20% מיח"ד יתוכננו מעל 80 מ"ר. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס המדרכה הצמודה. במקרה של הבדלי מפלסים במבנה לשימור יש לתאם את המפלסים עם מח' פיתוח ותשתיות. תהיה הפרדה מוחלטת בכניסות לחלקי הבניין כניסה למגורים וכניסה למסחר. פחי אשפה יתוכננו בקומת הקרקע לפי הנחיות עירוניות, חדר האשפה יהיה מאוורר. לא תותר בנית קומת עמודים/ מפולשת מלאה בכל תחום התכנית. יינתן פתרון אוורור בכל החדרים עפ"י חוק תכנון ובנייה. תשתיות ומערכות טכניות יוסתרו ולא ייראו בחזיתות. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 צדדי או אחורי הגובל במגרשים סמוכים. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 צדדי או אחורי במבנים לשימור הסמוכים. לא יותרו חלונות של מרחב מוגן לחזית הרחוב. גדרות אבן היסטוריות במגרשים גובלים בקו בניין צדדי ישולבו בפרויקט לפי הנחיות יחידת



4.1	מגורים ומסחר
	<p>השימור העירונית.</p> <p>24. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר.</p> <p>25. 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>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול.</p> <p>2. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח.</p> <p>3. יש לקבל דרישות מאגף איכות הסביבה לפתרון אשפה.</p> <p>4. ניקוז המרפסות יחובר למערכת הביוב.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת פתרון ניקוז לחצר הפנימית והגגות.</p> <p>6. יש למקם פילרים של חשמל ומערכת מד מים בנישות משולבות במבואות המבנה.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מרתף אשר מיועד לאחסנה בתנאים הבאים:</p> <p>1. יש לייצר מצע לגידול צמחייה בחצר שתאפשר נטיעות לפי הנחיות מח' פיתוח ויח' השימור העירונית ולייצר ניקוז ראוי של המגרש.</p> <p>2. יש להתרחק עם הבנייה מתחת לקרקע ויסודות המבנה החדש כ-1.0 מ' מהמבנים והחומות לשימור של המגרשים הסמוכים.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>א. המבנה יתוכנן עם גגות שטוחים בלבד.</p> <p>ב. ניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש.</p> <p>ג. הסתרת מתקנים טכניים יהיו לפי הנחיות מח' השימור.</p> <p>ד. מתקני מזגנים וכד' יוסתרו בגג קומה א'.</p> <p>ה. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה קומות שהוגדרו וכן תיאסר הגבהת פיר מעלית מעבר למעקה גג.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שטח עתיקות/היסטורי לשימור</p> <p>1. יש להתחשב בתכנון המוצע בחומות לשימור במגרש ככל שיוחלט שאכן הן לשימור, ובמבנים וחומות לשימור במגרשים גובלים.</p> <p>2. תכנון חפירות ויסודות מתחת לקרקע יבחן ויאושר ע"י יחידת השימור לאחר תיאום ובתנאי שהבנייה המוצעת מתרחקת לפחות 1 מ' מהמבנים והחומות לשימור ואינה פוגעת במבנה ובחומות לשימור קיימים.</p> <p>3. על היוזם לחתום על תצהיר והתחייבות לעת מתן ההיתר - לשימור ולשקם את המבנים לשימור וקירות האבן היסטוריים הגובלים מכיוון המגרש וחומה לשימור בתוך המגרש ככ שיוחלט שאכן היא לשימור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ומסחר
	<p>4. החומה במגרש המסומנת לשימור לבדיקה להיתר - תיבדק לעומק בזמן הגשת התכנית להיתר ואז ייקבע סופית האם לשמרה.</p> <p>5. לקראת הכנת ההיתר יוכן תיק תיעוד לפי הנחיות מח' שימור. במידה ויתברר שהחומה אינה לשימור ומח' השימור תחליט שאין צורך בהכנת תיק תיעוד. תוכל מח' שימור לפטור מהכנת תיק תיעוד.</p> <p>6. לפני הכנת ההיתר יתואם התכנון מול מח' השימור.</p>
ו	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה הנחיות בריאות:</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>1. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן .</p> <p>2. מצעי מערך התשתיות (פילרים, מוני מים וכד') ימופו וישולבו בתכנון החזיתות לרבות פתרון הסתרתן הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורו של אדריכל העיר.</p> <p>3. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p> <p>4. התשתיות לרבות פילרים של חשמל, תקשורת, מים וכד' יהיו בתוך המגרש.</p> <p>5. מיקום לפחי אשפה יתוכננו כחלק מקומת המסחר.</p> <p>6. הוועדה המקומית, במידת הצורך, תוכל למקם תשתיות ציבוריות בתוך המגרש.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו לפי הנחיות מח' השימור.</p> <p>2. עיצוב הפתחים יהיו לפי היחסיות והמקצב של העיר העתיקה.</p> <p>3. קומת הקרקע תחופה באבן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל מבנה - הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
										שרות						עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	5.15		75	546	328 (2)	18 (1)	200	370	קומת קרקע	480	מסחר	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)		3	10.85	9		744		270 (4)	474	370	קומת קרקע וקומות אי-גי	480	מגורים	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	9	75	1290	328	288	674	370	סה"כ	480		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. קומות שלישית ורביעית יהיו קומות חלקיות כמפורט בסעיף מס' 4.1.2.א.ס"ק 2.

ב. היכן שצוין קו בניין 0.0 או 3.0, הבנייה תהיה על גבול המגרש או שמרחקה מגבול המגרש לא יפחת מ- 3.0 מ', להוציא בנייה מעבר לפירי אוורור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חדר מיגון.

(2) עבור שטחי אחסון.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) עבור חדרי מיגון, חדר גז ואשפה, חדר מדרגות, מעלית ומבואות משותפים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
2. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח (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 יחידת השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים וקירות הסמוכים ואישור יחידת השימור העירונית לתכניות ההריסה.
4. היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. יובטח ביצוע תנאים למניעת פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים הנמצאים בקו בניין 0.0 עם גבול המגרש שבנדון בעת הבנייה וכן בחומה במגרש ככל שיוחלט שאכן היא לשימור.
6. 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.
7. תנאי למתן היתר בניה, אישור יועץ נגישות.
8. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
9. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט וסוגו טעון אישור יחידת השימור העירונית.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד הבריאות.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
12. 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.
13. הוצאת מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.
14. תנאי למתן היתר בנייה לחפירות ובנייה בסמיכות למבנים לשימור הינו - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס ליחידת השימור העירונית ביחס לבנייה בסמיכות למבנה לשימור של השכן ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. וכן בחומה במגרש ככל שיוחלט שאכן היא לשימור. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור לחלקיו.
15. יש לתאם מול היח' לשימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.
16. על היזם לחתום על תצהיר התחייבות לעת מתן ההיתר - לשמר ולשקם את החומות לשימור וקירות האבן ההיסטוריים בקו בניין 0.0 מכוון המגרש הסמוך וכן את החומה במגרש ככל שיוחלט שאכן היא לשימור.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>18. התכנית מציעה תוספת קומת מרתף עבור שטח אחסון. קומת מרתף תאושר בתנאי:</p> <p>א. יש לייצר מצע גידול לצמחייה בחצר שתאפשר נטיעות לפי הנחיות מח' פיתוח ותשתיות ומח' השימור ולייצר ניקוז ראוי של המגרש.</p> <p>ב. יש להתרחק לפחות כ-1.0 מ' עם הבנייה מתחת לקרקע ויסודות המבנה החדש מהמבנים וחומות לשימור של המגרשים הסמוכים וחומה לשימור במגרש ככל שיוחלט שהינה לשימור.</p> <p>19. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום ההיתר הכולל עצים בגבול המגרש מול פקיד היערות ואישור לבנייה החדשה בקו בניין 0.0</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה באמצעות כופר חניה.</p> <p>2. החניה תתוכנן בהתאם לתקן הארצי התקף בעת היתר בנייה.</p> <p>3. מיקום אזור פריקה וטעינה תתואם עם כל גורמים הרלוונטיים בעירייה.</p>	
<p>6.3 תשתיות</p> <p>1. כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. כל מערכות התשתיות במבנים שאינם לשימור יהיו תת-קרקעיות (במבנה לשימור לפי הנחיות יח' השימור העירונית). מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות.</p> <p>3. הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של המח' תשתיות ופיתוח ויחידת השימור העירונית.</p> <p>4. ביוב- מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של העיר באר שבע.</p>	
<p>6.4 ניקוז</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ...</p>	
<p>6.5 חשמל</p> <p>הוראות בניין ופיתוח</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>מהתיל הקיצוני מציר הקו</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 (קיים או מוצע): 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): 35.00 מ'</p>	

6.5	חשמל
	<p>אין לבנות בניינים 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>
6.6	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 893/0 "סבע, ח' אל-י"פ: 1091 עמ' 1485 מיום 18/05/1964; 892/0 "באר שבע, ח' בתר"י"פ: 1091 עמ' 1485 מיום 18/05/1964; 894/0 "באר שבע"י"פ: 1091 עמ' 1485 מיום: 18/05/1964 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע כל פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.</p>
6.8	שימור
	<p>1. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים וכן החומה במגרש ככל שיוחלט שאכן היא לשימור, ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור.</p> <p>2. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ-1.0-0.8 מ' מהמבנים לשימור שכנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים וכן בחומה במגרש ככל שיוחלט שאכן היא לשימור. יוצג פרט מהנדס המציג הגנה והתרחקות מהמבנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים והשער לשימור.</p> <p>3. במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות, פתחים, קירות האופייניים לבנייה באבן, יש לעצור את העבודות ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.</p> <p>4. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא אלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים</p> <p>5. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>5. יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה / יידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>6. בעלי המקצוע שאחראים על אלמנטים לשימור ופרטי שימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 2 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום.</p>

6.9 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.10	
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 כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23