

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0434134

מתחם ברקת, העיר העתיקה, באר שבע

מחוז

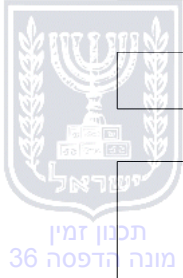
דרום

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

מתחם ברקת נמצא בתחום העיר העתיקה באר שבע, רחוב ההסתדרות 106 פינת רחוב גרשון. במגרש קיים מבנה, אשר היה בעבר מבנה לשימור שנהרס ושוחזר על פי דרישות העיריה ב- 2012. אזור העיר העתיקה הנמצא בתנופת פיתוח ושימור ההופכת אותו למוקד תרבות, פנאי, מגורים ותעסוקה. התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית על ידי שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי א' למגורים מסחר ותעסוקה, מוסיפה זכויות בניה, משנה הנחיות בניוי, קובעת הנחיות לשימור והריסת גדרות. המבנה הקיים כולל מרתף חניה הנותן פתרון חניה לדיירי המבנה. בימים אלו מקודמת ע"י העירייה תוכנית מתאר לעיר העתיקה הכוללת את השימושים הבאים " מסחר, תעסוקה, פונקציות ציבוריות או בעלות אופי ציבורי, חדרי שירות, מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם ברקת, העיר העתיקה, באר שבע

מספר התכנית 605-0434134

1.2 שטח התכנית 0.894 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

180115 קואורדינאטה X

572335 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פינת הרחובות גרשון וההסתדרות

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
	24	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	מוסדר	חלק	158	

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013		4741	6593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 204. הוראות תכנית 5 /02 102 /204 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	204 /102 /02 /5
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
07/03/1988		1170	3535	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /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 20. הוראות תכנית 5 /03 177 /20 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	20 /177 /03 /5
31/10/2000			4929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /08 /4. הוראות תכנית 8 /08 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 /08 /8



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברק גלבוע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברק גלבוע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 21 06/02/2022	ברק גלבוע	06/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 11 21/10/2021	אילן אזוט	06/09/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 30 13/09/2020	ברק גלבוע	13/09/2020	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			קניון ברקת בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	30	03-5467499	03-5467492	noyelharar123@gmail.com



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קניון ברקת בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	30	03-5467499	03-5467492	noyelharar123@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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	ברק גלבוץ	71787	ברק גלבוץ אדריכלים בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-5448892	153-3-5448893	Barak.arc@gmail.com
מודד מוסמך ויועץ תנועה	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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 מתחם המיועד לשמושים מעורבים של מסחר, מגורים ותעסוקה ברחובות גרשון וההסתדרות בעיר העתיקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מסחרי א"י" ל"מגורים מסחר ותעסוקה".
- ב) קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג) קביעת הנחיות לשימור.
- ד) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1580

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	1580
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1580
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1580
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1580

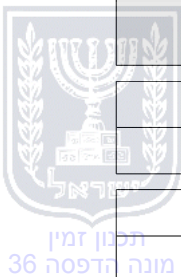
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מסחרי א'	894	100
סה"כ	894	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	893.63	100
סה"כ	893.63	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) בקומת הכניסה: חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסטונאי, קליניקות, בידור ותרבות, שטחי אחסנה, משרדים, מסעדה, קפטריה, גלריות גלריה לאמנות, סדנאות לאומנים ואמנים.</p> <p>(ב) מעל קומת הכניסה יותרו שימושים למגורים ומשרדים.</p> <p>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>כלל הפעילויות בעלות הפוטנציאל למטרדי רעש במתחם תתבצעה בתוך המבנים. לא תותר כל פעילות רועשת מחוץ למבנים. על כלל בתי העסק, הפועלים במתחם לעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשכ"א (1991), בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן (1990), ובדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992.</p> <p>כל בית עסק יעביר, עפ"י דרישה, דו"ח אקוסטי הכולל מדידות רעש, ליחידה הסביבתית באר שבע.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) לובי הכניסה למגורים יהיה מופרד משטחי המסחר והמשרדים.</p> <p>(2) יותרו עד 25 יחידות דיור. תמהיל הדירות:</p> <p>א. שטח ממוצע ליחיד בבניין לא יפחת מ- 60 מ"ר.</p> <p>ב. שטח יחיד מינימלי לא יפחת מ- 35 מ"ר.</p> <p>ג. לפחות 20% מהיחיד מעל 80 מ"ר.</p> <p>ד. ניתן יהיה בשלב בקשה להיתר להמיר חלק מהדירות למשרדים.</p> <p>(3) גובה קומה טיפוסית ברוטו יהיה מ- 3.50 מ' ללא שינוי בגובה המקסימלי של הבנין.</p> <p>(4) גובה קומת קרקע מקסימלי ברוטו יהיה 4.30 מ'; חיפוי האבן לא יעבור 5.70 מ'. גובה קומת מסחר לא תפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>(5) תתוכנן חצר אחת לפחות שלא תקטן מ- 6*6 על פי נספח הבינוי המצורף. מיקום החצר יוכל להשתנות בתנאי תיאום ואישור מח' השימור וועדת השימור. שינוי משטח החצר המוצע תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>(6) לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין 0.0 עם השכנים.</p> <p>(7) לא יותרו חלונות ממ"ד לחזית הרחוב.</p> <p>(8) במידה וקיימים חלונות במגרשים שכנים גובלים בקו בנין 0, יש לסמנם בתכנית ולהתרחק מהם עפ"י דרישות החוק ו/או עקרונות התכנית.</p> <p>(9) לא יותרו חדרי יציאה לגג העליון והגבהת פיר המעלית מעל גובה הבנין שהוגדר ומעבר למעקה הגג.</p> <p>(10) שטחי המרחבים המוגנים דירתיים ו/או קומתיים יכללו כחישוב שטח ממוצע ליחידת דיור.</p> <p>(11) הגישה לשטחי המסחר תהיה ישירה מהרחובות גרשון וההסתדרות. הגישה ללובי המגורים ו/או משרדים יהיה מהשביל הציבורי בצידו הדרום-מזרחי של המבנה.</p> <p>(12) לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנים השכנים לשימור עם הבנייה החדשה במגרש עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>(13) העיצוב האדריכלי חומרי הבנייה, עיצוב חזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם מחלקת השימור ובהתאם להנחיות מרחביות במידה וישנם.</p> <p>(14) לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>(15) בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון:</p>

4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות. קומת קרקע תחופה באבן בהתאם להנחיות מח' השימור.

(16) במידה ויהיו שינויים בקומת הקרקע מהמצב המוצע (הקיים בשטח), גובה קומת הקרקע יהיה כגובה המבנים ההסטוריים לשימור הסמוכים. בכל מקרה, במידה ונדרשת הגבהה עבור מערכות טכניות, הגובה לא יעבור 5.30 מ'. קיר אבן של המבנה החדש ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד.

(17) יובא לידי ביטוי נתק דקורטיבי בחזית המבנה החדש בין קומת הקרקע לבין הקומות החדשות.

(18) תכנון הפתחים והמרפסות במבנה החדש יהיה לפי פרופורציות של העיר העתיקה. מעקות המרפסות יהיו מפרזול לפי הנחיות מח' השימור.

(19) מיקום מוצאי התשתיות יתוכננו בתוך תחום המגרש באופן מוצנע, לרבות פילרים חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, פחים/אשפה, מערכת גז וכד', הכל לפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלוונטיים בהתאם לשמושים המוצעים.

(20) מצללות יהיו מחומרים קלים בלבד לפי הנחיות מח' השימור.

## מרתפים

ב

תותר התקנת מכפילי חניה לחניות למגורים בלבד באישור מח' תנועה, מח' שימור ורשות העתיקות.

## גגות

ג

- (1) הגגות יהיו גגות שטוחים לא יותר גג משופע אלא שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד.
- (2) מתקנים טכניים יוסתרו. מיקום מערכות טכניות יהיה בקומה בנסיגה ולא יבלטו מעבר למעקה גג של קומה 4.
- (3) גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר.
- (4) גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה, והנדרש להסתרת מתקנים טכניים.
- (5) לא יותרו חדרי יציאה לגג והגבהת פיר מעלית מעל גובה קומות שהוגדרו ומעבר למעקה גג.

## הוראות פיתוח

ד

- (1) פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתאום מול מח' השימור.
- (2) ריכוז פסולת של בית אוכל בקומת הקרקע יעשה בתחום העסק ויפונה עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- (3) תנאי למתן היתר הינו הגשת פתרון ניקוז לחצר ולגגות המבנים.

## שימור

ה

- (1) חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור.
- (2) יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ 0.8-1.0 מ' מהמבנים לשימור שכנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים. יוצג פרט מהנדס המציג הגנה והתרחקות מהמבנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים.
- (3) לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מתאימות לאתר ולאמנטיים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על חומות לשימור במגרש ומבנים וחומות במגרשים סמוכים.</p> <p>(4) 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>(5) חזיתות המסומנות לשימור:</p> <p>(א) במידה ויהיו שינויים בקומת הקרקע מהמצב המוצע (הקיים בשטח ומאושר בהיתר קיים), ישומרו וישוחזרו החזיתות לפי הנחיות מח' השימור העירונית.</p> <p>(ב) סגירת הקולונדה תתבצע בתיאום ועל פי הנחיות מח' השימור. ישוחזרו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול מקוריים.</p> <p>(ג) לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p>
ו	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>(1) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>(2) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>(3) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>(4) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים, המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>(1) מיקום מוצאי התשתיות יתוכננו בתחום המגרש באופן מוצנע לרבות פילרים חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, פחים/אשפה, מערכת גז וכד', הכל לפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלוונטים, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>(2) בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p> <p>(3) מוצאי מערך התשתיות (פילרים חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, וכד') ואשפה ימופו ושולבו 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>(4) במידת הצורך יכולה עיריית באר שבע לחייב מיקום תשתיות ציבוריות בתוך המגרש. שטחים אלו יהיה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>(5) לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p> <p>(6) מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p> <p>(7) תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.</p>
ח	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז המרפסות של הדירות ינוקז בצנרת למערכת הביוב.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p><b>שילוט וסימון</b></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) השילוט ייעשה באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר.</p> <p>(4) לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/ פח/ מתכת/עץ וכו'.</p>	ט



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
0	0	0 (3)	3	1	4	17	21 (2)	80		2459	889	335 (1)	1235 (1)	894	1580	מגורים ומשרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
										755		65 (5)	690 (4)	894	1580	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	0	3	0	1	4 (8)	17	21 (2)	80	260 (7)	3214	889	400 (6)	1925 (1)	894	1580	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית גזוזטראות ומרפסות גג. אחוזי הבניה עבור מרפסות זיזיות, המתוכננות מעבר לגבול המגרש בקו בנין קדמי לא יכללו באחוזי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד שטחים בין השימושים מסחר תעסוקה ומגורים. קומת קרקע תהיה בשימוש מסחר או תעסוקה בלבד. לא יתאפשר שימוש מגורים בקומת הקרקע.

(2) ניתן יהיה לבנות עד 25 יח"ד בכפוף לעמידה בתמהיל דירות ובפתרון מיגון לכל יח"ד.

(3) 0 או 3 מ'.

(4) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.

(5) שטחי השרות כוללים מחסנים דירתיים/קומתיים, מעברים, מבואות.

(6) ניתן לנייד שטחים בין השימושים מסחר תעסוקה ומגורים. שטחי השרות כוללים מחסנים דירתיים/קומתיים, מעברים, מבואות, מרחבים מוגנים קומתיים ודירתיים.

(7) 260% זכויות בניה מעל הקרקע הכוללים שטח עיקרי, שירות, מרחבים מוגנים, מרפסות, וגלריות למסחר. בנוסף ומעבר ל- 260% העל קרקעי יהיה מרתף בשיעור 99.5% זכויות בניה מתחת לקרקע.

(8) קומה רביעית חלקית.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>(א) על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>(ב) השטח המסומן בתשריט כ"שטח עתיקות" נמצא בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין, ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>(ג) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>(ד) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(ה) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(ו) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה תתוכנן לפי תקן החניה התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p>(א) לאגף העסקים ולאגף המגורים תהיה כניסה נפרדת. לכל עסק במבנה תהיה כניסה מנוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>(ב) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</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><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p>	





6.4	חשמל
	<p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	שימור
	<p>א) חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור.</p> <p>ב) יש להתרחק עם חפירות, בניה תת-קרקעית ויסודות המבנה החדש כ- 0.8-1.0 מ' מהמבנים לשימור השכנים והחומות לשימור השכנים והמשתופים.</p> <p>יוצג פרט מהנדס המציג הגנה והתרחקות מהמבנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים והשער לשימור.</p> <p>ג) 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 חומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים.</p> <p>ד) תנאי למתן היתר בניה לחפירות ובניה בסמיכות למבנים לשימור וחומות לשימור הינו - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לבניה בסמיכות למבנה לשימור וחומות</p>

	<b>שימור</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>לשימור במגרשים סמוכים, וכי אין סכנה למבנה לשימור, לחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים, לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור חלקיו.</p> <p>(ה) לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>(ו) יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/ידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>(ז) בעלי המקצוע שאחראים על אלמנטים לשימור ופרטי שימור יהיו בעלי נסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 2 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום.</p> <p>(ח) כל מפרטי הביצוע לחומות ואלמנטים לשימור יוכנו על ידי מהנדס בעל נסיון משמעותי בשימור ויוגשו לבדיקה ולקבלת אישור של מחלקת השימור.</p> <p>(ט) הגשת התיחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק החומות לשימור במגרשים הסמוכים, וכי אין סכנה לאלמנטים לשימור וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.</p> <p>(י) על המהנדס לספק פרטים להבטחת ההגנה על האלמנטים והחומות במגרש, על החומות המשותפות ולמבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים.</p> <p>(יא) במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות, פתחים, קירות האופייניים לבניה באבן, יש לעצור את העבודות ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.6</b>
	<p>(א) ההוראות בעניין תוספת קומות בתחום התוכנית הן מעקרונות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>(ב) אי ביצוע חצר מיני של 6*6 על פי סעיף 4.1.2 (5) תהווה סטיה ניכרת.</p>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.7</b>
	<p>יש לוודא כי בעת הגשת בקשה להיתר בניה תומצא חו"ד מורשה נגישות מחו"ס ושירות (שירות ע"פ הצורך). כמו כן יש לוודא כי לא תיפגע נגישות במרחב/במגרשים הסמוכים עקב תכנית זו.</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.9</b>
	<p>(א) היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנית עם מחלקת השימור בעירייה, ואישורה על ידה וע"י ועדת השימור.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת היזם על תצהיר התחייבות לשימור ושיקום קירות האבן ההיסטוריים הגובלים במגרש.</p> <p>(ד) תנאי למתן היתרי בניה לשטחי המסחר והתעסוקה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(ה) יש להביא התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש של החומות המשותפות הינו תנאי למתן היתר בניה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה באלמנטים לשימור ומבנים וחומות לשימור סמוכים, יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.</p>	

**6.9**

**תנאים בהליך הרישוי**

(ו) תנאי להוצאת היתר שימור האלמנטים לשימור והחומות לשימור המשותפות במגרש ואי גגיעה במבנים וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור במגרשים גובלים.

(ז) על היזם לחתום על תצהיר התחייבות לעת מתן היתר הבניה לשמר ולשקם את קירות האבן ההיסטוריים הקיימים במגרש והגובלים בו.

(ח) במידה ותשתנה קומת הקרקע מהמאוסר בהיתר קיים, תנאי למתן היתר שחזור החזיתות על פי הנחיות מח' השימור העירונית

(ט) כחלק מהיתר 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 מחלקת השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.

(י) 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.

(יא) תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מחלקת השימור העירונית .

(יב) תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה אלמנטים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.

(יד) לא יינתן כל היתר בניה להקמת מבנה חדש ו/או אחר במקום אלמנטים וחומות לשימור אשר נהרס ללא היתר בניה כדין."

(טו) תנאי לאכלוס מבנה : שימור בפועל של אלמנטים וחומות לשימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

(טז) תנאי למתן היתר בנייה לחפירות ובנייה בסמיכות למבנים לשימור וחומות לשימור הינו - הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לבנייה בסמיכות למבנה לשימור וחומות לשימור במגרשים סמוכים וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור במגרש ובמגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור לחלקי (יז) הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק החומות לשימור במגרשים הסמוכים, וכי אין סכנה לאלמנטים לשימור וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.

(יח) על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על האלמנטים והחומות במגרש, על החומות המשותפות ולמבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים.

(יט) היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



**6.10**

**תשתיות**

כל המערכות בתחום תכנית זו תהיינה תת-קרקעיות.

(א) מים וביוב:

(1) אספקת המים תהיה בתאום ואישור מחלקת המים.

(2) מערכת הביוב תשולב במערכת העירונית.

(3) טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב כפי שאושר בעת מתן היתר הבניה.

(ג) ניקוז:

(1) מערכת הניקוז תשולב במערכת העירונית.

(2) יובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

6.11

היטל השבחה יגבה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש משוער תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36