

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0800094

הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית ברחוב החלוץ 95, באר-שבע (לונה טורס)



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מוגשת ע"י חב' לונה טורס ומציעה בנייה (אינפיל) במגרש ריק ברחוב החלוץ 95 (חלקות 148-149 בגוש 38002) בעיר העתיקה באר שבע. המגרש בעל חזית לרחוב החלוץ, תחום בשלוש מדפנותיו על-ידי מבנים קיימים הבנויים בקו '0' ומחובר באמצעות מעבר לרחוב הדסה.

התכנית מציעה בינוי בגובה 4 קומות (כולל קומת הקרקע) עם תכנון של חצר פנימית, נסיגות בקומה הרביעית, מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע ואפשרות למגורים או משרדים בחלק העורפי של קומת הקרקע ובקומות העליונות.

התכנית תואמת את מדיניות התכנון בעיר העתיקה אשר אושרה בוועדה המקומית באר שבע ומקודמת כיום כתכנית מתאר להתחדשות העיר העתיקה (מספר 605-0450627). בתחום התוכנית לא קיימים מבנים לשימור אך היא גובלת במספר מבנים וחומות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית ברחוב החלוץ 95,
באר-שבע (לונה טורס)

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

605-0800094

מספר התכנית

0.717 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

180040 קואורדינאטה X

572211 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' החלוץ 95 ברובע העיר העתיקה בבאר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	החלוץ	95	

שכונה העיר העתיקה באר-שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38002	לא מוסדר	חלק		44, 147-149

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 35 / 1. הוראות תכנית תמא 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
177 / 03 / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 177 / 03 / 5 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3230	2993		25/07/1987



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	15: 28 06/06/2022	רם מרש	22/10/2019	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	14: 45 31/07/2022	רם מרש	31/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי

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			לונה טורס בע"מ	באר שבע	העצמאות	53	08-6201111		oded@lunatours.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

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		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427		marash@marash.co.il
מדידה	מודד	גולן אזוט	406	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א-1991, סעי' 1).
בלוק	מספר מגרשים התחומים בארבעה רחובות סביבם.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס העיר/הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מסמך המדיניות לעיר העתיקה	מסמך המדיניות לשימור ופיתוח העיר העתיקה כפי שאושר בוועדה המקומית בינואר 2019 המתעדכן מעת לעת.
תיעוד מקדים/ תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.

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 בנין מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית ברחוב החלוץ 95, עיר העתיקה, באר-שבע, הכולל מבנה בגובה 3.5 קומות ו-20 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור מסחרי א' וקולונדה ליעוד "מגורים ומשרדים" עם חזית מסחרית.
2. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים ומגבלות הבניה כולל: קווי בנין, תכסית, מספר הקומות, זכויות הבנייה, חזית מסחרית והנחיות בינוי ופיתוח.
3. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הוועדה המקומית).
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומשרדים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומשרדים	101
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	101
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	101
מבנה לשימור	מגורים ומשרדים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	717	100
סה"כ	717	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	717.11	100
סה"כ	717.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרדים פרטיים, משרדים ציבוריים, מרפאות, סטודיו/סדנאות אמנות וכדומה. ג. מסחר - חנויות, סדנאות וגלריות, מסעדות ומזנונים, בתי קפה, מכוני יופי, שירותי אשנב ומרפאות וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תיאור כללי של הבינוי: תותר הקמת מבנה למגורים או משרדים בן 4 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת עם חזית מסחרית במפלס הרחוב בחזית לרחוב החלוץ. בחלק העורפי של קומת הקרקע ובקומות העליונות. יותר שימוש למגורים או משרדים. 1. המרת זכויות הבניה ממגורים למשרדים תתאפשר בהיתן הקמת גרם מדרגות נפרד לכל שימוש. יותרו מחסנים דירתיים בתחום המבנה בלבד. ב. תמהיל יח"ד: בהתאם למסמך המדיניות לעיר העתיקה הקובע כי שטח ממוצע ליח"ד בבניין לא יפחת מ- 60 מ"ר, שטח יח"ד לא יפחת מ- 35 מ"ר ולפחות 20% מיח"ד תהיינה מעל 80 מ"ר. ג. קווי בניין: 1. קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 2. יתוכנן בינוי רציף בקו י' לאורך כל חזית המגרש לרחוב החלוץ וככל הניתן לכל גובה המבנה. 3. בקומה הרביעית יתוכננו נסיגות כלפי החצר ו/או כלפי המגרש השכן בחזית האחורית. 5. קומה ג' תיסוג כלפי המגרש השכן מכיוון צפון-מערב-6 מ' לפחות. 6. המבנה יצמד בקו בנין +0.00 למגרש השכן מצפון-מזרח. וברוח שיוותר על-ידי קו בנין 3 מ' כלפי דרום-מערב ניתן יהיה לפתוח פתחים ולאפשר שביל גישה מגונן לגרמי המדרגות המשותפים ולחצר המשותפת. ד. חזית מסחרית: 1. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. לפחות 70% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה חזית מסחרית פעילה ושקופה כלפי הרחוב ותיבנה בקו בנין 0. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהתכנית. 1א. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר והשימושים האחרים. 2. מפלס החזית המסחרית יהיה כמפלס המדרכה הצמודה, ככל שניתן. 3. בחזית המסחרית תותר בנית מצללה ו/או גגון ו/או מרפסת בצורה קונזולית כלפי הרחוב לצורך הגנה מפני שמש וגשם, בהתאם לכל דין. 10. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה יעשו עפ"י הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה ובאופן שיוסותרו לחלוטין מהרחוב המלווה ולא יפריעו לתפקוד השוטף של פעילות הרחוב. 11. פריקה וטעינה לרבות אצירת אשפה יהיו בתחום הרחוב בהנחיה ובאישור מהנדס העיר 12. הנחיות בריאות: א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המגורים ואגף המשרדים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p>



4.1	מגורים ומשרדים
	<p>ב. תחויב הרחבת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ה. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ה. חצרות פנימיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתוכנן חצר פנימית פתוחה לשמיים בין שני חלקי המבנה המוצע באופן שיאפשר נטיעת עצים בחצר ובמידות שלא תפחתנה מ-6 מ' על 6 מ' ובשטח כולל שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש. 2. יותר פיצול השטח לשתי חצרות נפרדות, הגדולה ביניהן תהיה על גבול מגרש צידי או אחורי והשנייה תמוקם לכוון המגרש הפנימי בבלוק מצד צפון-מערב. 3. ניתן יהיה לבנות דירות גן בחלקים הפנימיים של המגרש ובלבד שתיוותר חצר משותפת אפקטיבית בגודל מינימאלי כאמור לעיל.
ב	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירות אבן היסטוריים - צידו הצפון-מערבי של המגרש גובל עם מגרש שכן אשר לו קירות אבן היסטוריים. ולכן, יש להבטיח כי הבינוי המוצע לא יפגע בשום אופן בקירות האבן ההיסטוריים. במידה ויפגעו, היזם יתחייב לשמר ולשקם את הקירות. 3. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' השימור. 4. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ 0.8-1.0 מ' מהמבנים לשימור שכנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים. 5. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור במגרשים גובלים לפני תחילת העבודות. 6. 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 לממונה השימור ולרשות העתיקות.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כללי:</p> <p>הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ב. גבהים ומפלסים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם ככל הניתן לגובה המבנה לשימור במגרש הסמוך כך שייצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ'. 2. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. 3. גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ'. <p>ג. פיתוח המגרש:</p> <p>תשתיות עירוניות בהן פילרים של חשמל, מערכות תקשורת, מדי מים ופתרונות אשפה וכן</p>



מגורים ומשרדים	4.1
<p>מתקנים טכניים והנדסיים ימוקמו בתחום התכנית המוצעת וישולבו בתכנון החזיתות באופן מוצנע, ויהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים או משולבים במבנה. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.</p> <p>ד. גגות:</p> <p>במבנים חדשים ותוספות בנייה יהיו גגות שטוחים. ניקוז הגגות יהיה ככל הניתן לפני המגרש ויתואם עם מחלקת תשתיות ופיתוח בעירייה. מתקנים טכניים וקולטי שמש יוצבו על הגג באופן שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו ככל הניתן.</p> <p>ה. גובה:</p> <p>לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה המבנה שהוגדר ומעל למספר הקומות שהוגדרו ולא יותר הגבהת פיר המעלית מעבר למעקה הגג.</p> <p>ו. פתחים:</p> <p>1. לא תותר חסימת פתחים קיימים במבנים גובלים. במידה ויימצאו פתחים קיימים יש להתרחק עם הבינוי המוצע מהם לפחות 3 מטר.</p> <p>2. תכנון פתחים בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים יתאפשר בהתאם להנחיות ממונה שימור.</p> <p>3. מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לאופי הפתחים הפרופורציות והמקצבים האפיינים לבנייה המקורית בעיר העתיקה אך לא ידמו בנייה היסטורית.</p> <p>4. לא יותרו פתחי חלונות ממ"ד ופתחי אוורור ממ"ד בקו בניין אפס או בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ז. שילוט:</p> <p>הנחיות לשילוט ינתנו על-ידי ועדת השילוט העירונית עד לאישור הנחיות מרחביות לעיר העתיקה על-ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ח. חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לחומרי הגמר האופייניים באזור:</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה בגמר אבן הדומה בסוג האבן, בגוון ובסיתות למצוי בעיר העתיקה. גובה חיפוי האבן יותאם לגובה נדבכי האבן/חיפוי האבן בבניינים סמוכים. בניין או חלק מבניין בן שתי קומות בלבד יהיה כולו בגמר אבן כמתואר לעיל.</p> <p>2. הקומות שמעל קומת הקרקע יהיו בגמר אבן בעיבוד עדין יותר מאבן קומת הקרקע או טיח.</p> <p>3. בקומה רביעית ניתן להשתמש בחומרים נוספים ובתנאי שלא יבלטו ממישור הקומות מתחתיהן.</p> <p>4. הנחיות בנייה באבן: במבנים לשימור יעשה שימוש בסוג אבן זהה למקור. בבנייה החדשה יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה. כל שינוי בהנחיה זו ידרוש אישור של ממונה השימור.</p> <p>5. בגמר טיח סוג הטיח, אופן הגימור וגוון הטיח ייקבעו בהתאם לרשימה הקיימת במחלקת השימור ובאישור ממונה השימור.</p> <p>6. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>7. מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה לשימור יהיו בהתאמה לפרטים הקיימים או המקוריים.</p>	



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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי										מגורים ומשרדים	
אחורי									מסחר	מגורים ומשרדים	
צידי- שמאלי										מגורים ומשרדים	
צידי- ימני										מגורים ומשרדים	
מעל הכניסה הקובעת										מגורים ומשרדים	
(4)		18	(1) 20	(3) 75	1740	540	(2) 1200	717	101	<סך הכל>	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמות יח"ד הסופית תיקבע לעת מתן היתר הבנייה בכפוף לעמידה בתמהיל כמפורט בסעיף 4.1.2 א.
- (2) ניתן להמיר את כל זכויות הבנייה ממגורים לשטחי תעסוקה ולהפך או לשלב מגורים ותעסוקה ביחד, בתאום ובאישור אדריכל העיר ומח' השימור ובכפוף להנחיות בסעיף 4.1.2.
- (3) בנוסף למצוין בטבלה, תכסית קומות שלישית ורביעית לא תעלה על 55%.
- (4) כמסומן בתשריט. היכן שמצוין קו בנין 0 או 3 מ' הבניה תמוקם על גבול המגרש או שמרחקה מגבול המגרש לא יפחת מ-3 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. בקשה להיתר בנייה למגרש/מתחם תכלול:
 - א. תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, ובה פירוט פרטי הפיתוח כגון: גובה קרקע קיימים ומתוכננים, מפלס 00.0 של המבנים, חומות/גדרות, גינות ונטיעות.
 - ב. הצגת המבנים הקיימים הסמוכים לתכנית המוצעת בחזיתות ובחלקים לרבות סימון מבנים לשימור.
 - ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, פילר חשמל ותקשורת, חיבורי מים וביוב.
 - ד. התייחסות להוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 4.1.2 להלן.
 - ה. בקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה, השילוט המתוכנן, מערכות תשתית וכל רכיב אחר על גבי המבנה בתשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.
 - ו. תנאי למתן היתר בתכנית הכוללת מבנים או חלקי מבנים להריסה, יהיה אישור של ממונה השימור ואישור של מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים, חומות וגדרות לשימור הקיימים בתחום התכנית המוצעת ו/או במגרשים סמוכים.
 - ז. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - ח. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.
 - ט. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
 - י. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.
 - יא. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.
 - יב. היתר בנייה לשטחי מסחר תיאום עם משרד הבריאות והצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
2. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
3. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
4. תנאי לבקשת היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.
5. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי עתיקות מוכרזים:
 - א. תנאי לכל עבודה הכוללת חדירה לתת הקרקע או כיסוי שלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח בתאי שטח אלה
 - ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.
 6. שימור:



תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה, אי פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרשים הגובלים.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה ו/או עבודות הריסה ו/או עבודות חפירה בסמוך למבנים ו/או אלמנטים לשימור קיימים במגרשים גובלים, תכלול כחלק מהסכמה הסטטית של המבנה פתרונות הנדסיים שיוכחו שנגקטו כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים על מנת לא לפגוע במבנים ו/או חומות ו/או אלמנטים לשימור ויפרט אמצעים אלו בפרטים אופייניים. כמו כן תוצג התייחסות מהנדס לאי פגיעה במבנים וחומות אלו.</p> <p>3. בעת הוצאת היתר בניה שיש להגיש התחייבות וערבות בנקאית לאי פגיעה במבנים וחומות לשימור במגרשים גובלים מול מחלקת השימור של עיריית באר שבע.</p> <p>7. אישור לאיכלוס יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי לקבלת אישור גמר לעבודות בדיקה היקפית באישור מהנדס העיר שלא נגרם נזק לסביבה ובפרט למבנים הסמוכים.</p> <p>ב. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p>
חניה	6.2
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, תקן החנייה למגורים יהיה '0' ולשאר השימושים בהתאם לתקן שיחול בעת הוצאת ההיתר. תקן החנייה לאופנועים יהיה תקן טווח בין התקן בתקנות ל-'0', חוסר בחניות ישולם בקרן חניה.</p> <p>ב. פריקה וטעינה למגרש תובצע בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <p>1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.</p> <p>2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p>
תשתיות	6.3
	<p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות:</p> <p>1) תשתיות ימוקמו בתחום המגרש ויתואמו מול מחלקת פיתוח ותשתיות ומול מחלקת שימור ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.</p> <p>2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>3) תתאפשר גישה של גורמי התשתיות לשעונים, אשפה וכו' לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג. ב. חשמל:</p> <p>1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>2) בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>3) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>המבנה יחובר לרשת הביוב המקומית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידי מהנדס העיר ד. מים:</p>



<p>תשתיות</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	<p>6.3</p>
<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>התכנית נכללת באתר עתיקות מוכרז באר שבע מס' 894/0. הפוליון המסומן בתשריט המצב המוצע הוא חלק מאתר העתיקות המוכרז שתחומו גדול מתחום התכנית.</p>	<p>6.4</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. פסולת מוצקה:</p> <p>1. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם העיריה. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.</p> <p>3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בחדרי אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. שפכים:</p> <p>1. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p> <p>2. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. איכות אויר:</p> <p>1. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר לרבות ארובות בפירים פנימיים.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים:</p> <p>לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס אלא בכפוף לאישור הרשות המוסמכת בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה העדכנית לאותה העת של המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.5</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז</p>	<p>6.7</p>

6.7	ניהול מי נגר
	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר אחר (חצץ, חלוקים וכד').



6.8	סטיה ניכרת
	שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית: תוספת קומות, זכויות בניה, ניווד זכויות משימוש לשימוש פרט למותר לפי תכנית זו, בינוי רציף בקו 'ס' לאורך כל חזית המגרש לרחוב החלוץ.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.9	שילוט וסימון
	<p>בכל מקרה של סתירה בין מדיניות עירונית לשילוט בעיר העתיקה לבין הוראות לשילוט הנקבעות בתכנית זו, תחול המדיניות העירונית.</p> <p>1. לכל יחידה מסחרית יותר שלט אחד.</p> <p>2. השילוט ייעשה על חזית הבניין באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע של פח, פלסטיק, עץ וכו'.</p> <p>3. במבנה לשימור יוצב שלט המסביר את הרקע ההיסטורי להקמתו ופרטים נוספים בהתאם לעניין על פי הנחיות מחלקת שימור.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

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

בתוך 20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25