

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1142520

עירוני מעורב ברח' שלושת בני עין חרוז 15-17, ב"ש

מחוז

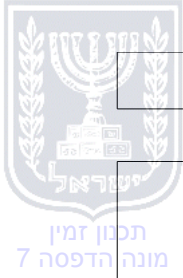
דרום

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

המגרש נשוא התכנון ממוקם בעיר העתיקה באר שבע, ברחוב שלושת בני עין חרוד 15-17. בשטח התכנית מבנים לשימור ותחת ייעוד "אזור לשימוש כללי" לפי תכנית מפורטת מאושרת לעיר העתיקה. בבתאמה לנוהל מבא"ת שונה היעוד לעירוני מעורב. במקביל לתכנית זו מקודם היתר בניה ל- 3 קומות של מסחר, תעסוקה ומגורים. התכנית מציעה תוספת של קומה נוספת בהתאם למדיניות העיר העתיקה, כלומר סה"כ 4 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית עירוני מעורב ברח' שלושת בני עין חרוד 15-17, ב"ש

ומספר התכנית

605-1142520

מספר התכנית

0.543 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לפי סעיף בחוק ל"ר, 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

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 180000  
 קואורדינאטה Y 571791

### 1.5.2 תיאור מקום

שלושת בני עין חרוד 15-17, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	שלשת בני עין חרוד	15	

שכונה העיר העתיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	לא מוסדר	חלק	73-74	

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



**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



## 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	תיק תיעוד	14: 39 27/10/2022	עידו שלום	27/02/2022	105		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח בינוי	13: 57 09/11/2022	רם מרש	08/11/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 39 09/11/2022	לאוניד צ'רניאק	09/11/2022		1: 500	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	משה קקון (1)		האבות 9 שותפות מוגבלת	באר שבע	שלשת בני עין חרוד	15	08-3730121		moshe@ivic.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שלושת בני עין חרוד 15, באר שבע.

**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	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	דרך אליהו נאוי	23	08-6270689		marash@marash.co.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.com
	יועץ	עידו שלום	49880	שלום אדריכלות ושימור מבנים	הוד השרון	שמיר (1)	21			

(1) כתובת: שמיר 21, הוד השרון.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 להקמת מבנה מגורים ומסחר. במבנה של 4 קומות. בשלושת בני עין חרוד 15-17, העיר העתיקה, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התאמת יעוד לנוהל מבא"ת משימוש כללי לעירוני מעורב.
2. שימור מבנים
3. הריסת מבנים
4. תוספת קומות מ-3 ל-4 קומות
5. קביעת כמות יחידות דיור
6. תוספת זכויות בנייה.
7. שינוי הוראות בינוי ופיתוח.
8. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	1
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה לשימור	עירוני מעורב	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לשימוש כללי	543.41	100
סה"כ	543.41	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	543.41	100
סה"כ	543.41	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר: חנויות לממכר קימעונאי, גלריות, שירותי אשנב, סדנאות לאומנים ואמנים, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, אולמות, מינימרקט, מועדון בריאות. לא יותר סופרמרקט.</p> <p>3. תעסוקה: ישמש למשרדים, קליניקות. ו/או כל שימוש המתואר תחת סעיף מסחר לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יא. קומת הקרקע תשמש למסחר מלווה רחובות צמודים. בחלקי המבנה הפנימיים ישמש למסחר ו/או לתעסוקה. בנוסף ימוקמו בקומת הקרקע מבואות, חדרי מדרגות, חדרי שרות וחללי ספח למגורים (ראה סעיף מגורים לעיל).</p> <p>יב. החזית המסחרית תאופיין במקסימום שקיפות כלפי הרחוב. תותר אטימת חלק מהחזית לצורך מתקני אשפה, חדרים טכניים ובאישור אדריכל העיר.</p> <p>יג. תותר הקמת מרפסות זיזיות ע"פ חוק בתחום רחוב, שטחי מרפסות אלו לא יכללו במניין זכויות הבניה.</p> <p>יד. פרוט מצללות למרפסות ו/או חלקי בניין יהיו חלק מהיתר הבניה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עבור מגורים משולב עם מסחר ותעסוקה תותר הקמת 4 קומות.</p> <p>קומת קרקע מסחרית בחזיתות לרחובות ראשיים.</p> <p>2. שטח יחידות הדיור לא יפחת מ- 35 מ"ר, שטח ממוצע ליחיד לא יפחת מ-60 מ"ר. חריגה מתמהיל זה בכפוף למדיניות העירייה מעת לעת לא תהווה שינוי לתוכנית זו.</p> <p>בכל פרויקט שיקבל אישור ועדה להיתר בניה במשך "תקופת הפטור", כמוגדר במדיניות העיר העתיקה, יינתן פטור מתמהיל יחיד ובלבד שישמר שטח יחיד מינימלי 35 מ"ר.</p> <p>א. בינוי בקו אפס בחזית לרחוב:</p> <p>1. בניה חדשה לאורך להשלים שם רחוב תיבנה על קו בניין אפס. החזית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ככל הניתן ללא הבדלי מפלסים.</p> <p>2. יותרו מרפסות זיזיות בחזית הפונה לרחוב בלבד.</p> <p>3. לפי העניין- לא יותרו חנויות בגודל מעל 300 מ"ר. אורך חזית של חנות לא יעלה על 30 מ'.</p> <p>4. לפי העניין- תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולמגורים/בית המלון. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>5. לא יותרו פתחי חלונות ממ"ד ופתחי אורור ממ"ד בקו בניין אפס או בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ב. גבהים ומפלסים:</p> <p>1. במבנים חדשים הצמודים למבנים לשימור או הסמוכים להם מפלס הכניסה של המבנה החדש ושל תוספת בנייה חדשה למבנה לשימור יהיה תואם, ככל הניתן, למפלס הכניסה של המבנה לשימור.</p> <p>2. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם, ככל הניתן, לגובה תקרת המבנה לשימור כך שייוצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ'.</p>



3. גובה קומה ראשונה חדשה, במקרים בהם קיימת קומה ראשונה במבנה לשימור, יהיה כגובה מבנה השימור והכל לפי תיק תיעוד והנחיות ממונה השימור.  
 גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5.  
 4. מפלסי החנויות לרבות המבנה לשימור יהיו בתאום עם מחלקת הפיתוח והשימור של עיריית באר שבע.

ג. חצרות פנימיות יש להשאיר את ההוראות הרלוונטיות לתכנית :

1. גודל החצר לא יקטן מ- 20% משטח המגרש וככל הניתן לא יקטן מ- 6X6 מ'.
- במקרים בהם קיים מבנה לשימור שאינו מאפשר עמידה בגודל חצר המפורט בסעיף לעיל, סך שטח החצרות לא יקטן מ-25% משטח המגרש.
2. תתוכנן חצר אחת במגרש ולא ניתן לפצל את השטח, למעט שבילים, פירי אוורור, מעברי גישה למגרשים פנימיים ולחדרי אשפה. במגרשים גדולים מ- 350 מ"ר יותר פיצול השטח לשתי חצרות נפרדות, הגדולה מהן תהיה על גבול מגרש צידי או אחורי.
3. במגרש עם חזית לרחוב, הגובל במגרש פנימי, תמוקם החצר לכיוון המגרש הפנימי. למרות האמור לעיל, הוראה זו אינה חלה על מגרש פינתי שיש לו גבול עם מגרש פנימי באורך הקטן מ-1 מ'. הוראה זו אינה חלה על מגרשים עם חצר לשימור ו/או מגרשים שבשל היבטי שימור הנוגעים למגרש נשוא הבקשה או למגרשים הסמוכים לו, ניתן להפנות את החצר כלפי הרחוב.
4. למרות האמור בסעיפים 1-3 לעיל, ניתן לתכנן שתי חצרות, ובתנאי שיוצמדו לגבול מגרש צידי או אחורי הגובל בחצר קיימת או מתוכננת או לחלק שאינו מבונה במגרש שכן במקרים אלה: -במגרשים פנימיים.
- במקרים בהם מהנדס העיר בהמלצת ועדת שימור שוכנע כי הדבר הכרחי בשל היבטי שימור ו/או תכנון הנוגעים למגרש נשוא הבקשה או למגרשים הסמוכים לו.

ד. פיתוח המגרש :

תשתיות עירוניות בהן פילרים של חשמל, מערכות תקשורת, מדי מים ופתרונות אשפה וכן מתקנים טכניים והנדסיים ימוקמו בתחום התכנית המוצעת באופן מוצנע של יפגום באתר או במבנה לשימור, ויהיו, ככל הניתן, יהיו תת-קרקעיים או משולבים במבנה.

ה. גגות :

במבנים חדשים ותוספות בנייה יהיו גגות שטוחים. ניקוז הגגות יהיה ככל הניתן לפנים המגרש ויתואם עם מחלקת תשתיות ופיתוח בעירייה.

ו. גובה :

לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה המבנה שהוגדר ומעל למספר הקומות שהוגדרו ולא תותר הגבהת פיר המעלית מעבר למעקה הגג.

ז. פתחים :

1. לא תותר חסימת פתחים קיימים במבנים גובלים. במידה ויימצאו פתחים קיימים יש להתרחק עם הבינוי המוצע מהם לפחות 1.20 מ'.
2. תכנון פתחים בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים יתאפשר בהתאם להנחיות ממונה שימור.
3. מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לאופי הפתחים במבנה לשימור ובמבנים לשימור הסמוכים ובהתאמה לסוגי הפתחים הפרופורציות והמקצבים האפיינים לבנייה המקורית בעיר העתיקה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

4.1	עירוני מעורב
	<p>ח. חומות אבן היסטוריות במגרש ובמגרשים גובלים בקו בניין 0.0 ישומרו וישולבו בפרויקט ככל שניתן.</p> <p>ט. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם ממונה השימור העירוני.</p> <p>י. העיצוב האדריכלי, חומרי הבנייה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פיתוח המגרש יהיו בתאום מוקדם עם ממונה השימור העירוני. בכל אופן יודגש השוני בין המבנה ההיסטורי למבנה החדש.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה תהיה בהתאם לתקן חנייה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>א. אתר לשימור כמסומן בתשריט:</p> <p>ב. על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הוועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור וועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.</p> <p>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור העירוני.</p> <p>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 ועדת השימור. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6.</p> <p>5. הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>ב. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>6. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת מחלקת השימור. כמו כן הוועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור 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.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>9. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד הסופי המאושר והנחיות ממונה השימור. ממונה השימור רשאי לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, 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.</p> <p>10. 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 וכיו"ב) על גג המבנה ללא הסתרה מתאימה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת תמיכות זמניות והגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור במגרש ובמגרשים גובלים לפני תחילת העבודות.</p> <p>12. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>13. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.</p> <p>14. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>15. השילוט, הסככות, התשתיות והגגונים יוסרו ויטופלו לפי הנחיות ממונה השימור העירוני.</p> <p>16. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה, מתקנים טכניים, פילרים של חשמל, מים, גז, בזק, הוט וכדמ' ופחי אשפה.</p> <p>ג. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>17. תיעוד אתר לשימור:</p> <p>א. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא ע"פ הנחיית ממונה השימור העירוני.</p> <p>ב. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.</p> <p>18. שילוט אתר לשימור:</p> <p>א. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד.</p> <p>ב. השילוט ייעשה באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר.</p> <p>ג. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/ פח/ מתכת/עץ וכו'.</p> <p>ד. בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסב</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

עירוני מעורב	4.1
<p><b>פיקוד העורף</b> התכנון יכלול פתרון מיגון אשר יאושר ע"י פיקוד העורף.</p>	ה
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מוצאי מערך התשתיות, פילרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישור של ממונה השימור העירוני ומהנדס העיר ובהתאם לחוברת הפרטים של העיר העתיקה.</p> <p>2. לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה</p> <p>3. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור ממונה השימור העירוני.</p> <p>4. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- 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			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
						סה"כ שטחי בניה										
						621.5			165.5	456		1	עירוני מעורב			
						430			56	374		1	עירוני מעורב			
(6)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	18	9	(3) 80	(2) 193.5	1051.5	217	217	(1) 221.5	830	543.41	1	עירוני מעורב

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

### הוראות טבלה 5:

- תכסית קומות קרקע, א' ו- ב' תהיה 80% ובקומות ג'+ד' עד 60% תכסית.
- במקרה של תוספת זכויות בשל תמריצי שימור ו/או קבלת זכויות ממגרש אחר, לא יעלו אחוזי הבניה למימוש במגרש על 300%.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חדרי עגלות ואופניים, מחסנים כלליים ודירתיים יהיו מתוך מניין שטחי השירות.
- (2) מעל הקרקע.
- (3) תישמר חצר פנימית משמעותי בשטח 20% מקומת הקרקע.
- (4) לא כולל קומת יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></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 והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה לפי תקן תקף ומדיניות העירייה בעיר העתיקה בעת הוצאת היתר בניה ובאישור מחלקת תנועה של עיריית באר שבע. 2. חניה תפעולית תהיה ברחוב על פי שעות שתקבענה כחלק מהיתר הבניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם, וכן לת"י 1918. 2. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות לדרכים, מעברים ולכל היעודים הציבוריים שבתחום התכנית. 3. בכל היתר בנייה יובטח כי לא תיפגע הנגישות למגרשים בסמוכים. 4. בקשות להיתר בנייה ו/או לתכנית פיתוח יאושרו ע"י מורשה נגישות. 5. בבניינים לשימור ניתן יהיה לקבל פטור במידה ויוכח שהנגשת המבנה תפגע מהותית באופיו היחודי של הבניין ו/או תביא לפגיעה ביציבות הבניין, בהתאם למוגדר בתקנות שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. כללי:</p> <p>1. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, יהיה כפוף לאישורה של מח' השימור ומח' הפיתוח. ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. 2. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. 3. בכל שטח התכנית כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות. 4. סילוק אשפה:</p> <p>א. פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר. ב. פסולת ברת מיחזור - תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. ג. פסולת רעילה - (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל. ב. ניקוז - מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו התחום המגרש. ג. ביוב - המבנה יחובר לרשת הביוב המקומית המחוברת לפתרון קצה של הישוב- מט"ש ב"ש. בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י מהנדס העיר. ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית. ה. חשמל:</p> <p>א. בשלב היתרי בניה יעשה תאום עם חברת החשמל. ב. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו (הכל כמפורט להלן), לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p>





תשתיות	6.4
<p>מציר הקו (מ') מהתיל הקיצוני (מ') :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ', ומציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 1.5 מ', ומציר הקו 1.75 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 6.5 מ', ומציר הקו 8.5 מ'.</li> <li>בשטח פתוח מתיל קיצוני 5 מ', ומציר הקו 5 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 9.5 מ', ומציר הקו 13 מ'.</li> <li>בשטח פתוח מציר הקו 20 מ'.</li> <li>קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'.</li> </ol>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בקשה להיתר בנייה למגרש/מתחם תכלול : <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>ב. הצגת המבנים הקיימים הסמוכים לתכנית המוצעת בחזיתות ובחלקים לרבות סימון מבנים לשימור.</li> <li>ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, פילר חשמל ותקשורת, חיבורי מים וביוב.</li> <li>ד. התייחסות להוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.XX להלן.</li> <li>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 בקני"מ 1:100.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>ט. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</li> <li>י. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.</li> <li>יא. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</li> <li>יב. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</li> <li>2. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</li> <li>3. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד שצ"פ, שביל ויעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</li> </ol> </li> </ol>	





<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>4. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>5. תנאי לבקשת היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי עתיקות מוכרזים:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה הכוללת חדירה לתת הקרקע או כיסוי שלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח בתאי שטח אלה</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p> <p>7. שימור:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף שימור XX.6 להשלים את מספר הסעיף.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי ובה ציון רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת והבניה החדשה במתחם. סוג התיעוד (תיעוד מקדים או תיק תיעוד) והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור והנחיות ועדת השימור המקומית ככל שיינתנו.</p> <p>ג. תנאי להגשת בבקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה תיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>8. אישור לאיכלוס יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. במגרש הכולל מבנה/אלמנט לשימור- שימור בפועל של המבנה/אלמנט לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מחלקת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן.</p> <p>ב. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p>	

<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>27. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מ' השימור ומהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות.</p> <p>28. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7