

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0806588

עירוני מעורב ברח' גרשון 10, העיר העתיקה, באר שבע

מחוז דרום

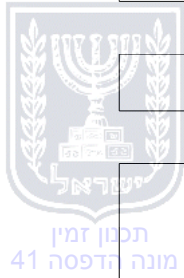
מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005039038/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י יזמים פרטיים ושטחה נמצא בין רחובות גרשון, טרומפלדור ורמב"ם בעיר העתיקה, באר שבע.

במגרש קיימים מספר מבנים לשימור בדרגה ב 2, אשר ניבנו בתקופת המנדט הבריטי בסגנון בנייה עותמני בין השנים 1935-1949.

התכנית משנה יעוד קרקע מ- "מגורים ב" ל- "עירוני מעורב" וקובעת זכויות והנחיות בניה וקווי בניין תוך שימת דגש על המבנים והחומות לשימור הקיימים במגרש, שימורם ושילובם עם הבינוי החדש.

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 4 קומות ובו קומת קרקע מסחרית ו-25 יח"ד. לתכנית זו נערך תיק תיעוד כמחויב בחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית 605-0806588

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.859 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

180251

קואורדינאטה Y

572235

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בין הרחובות גרשון, טרומפלדור ורמב"ם בעיר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	גרשון		

שכונה

העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38003	לא מוסדר	חלק		12, 310, 312

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
<u>177 /03 /5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול.	3230	2993		25/07/1987
<u>4 /08 /11</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /08 /11 ממשיכות לחול.	4929			31/10/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליפובצקי נטליה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליפובצקי נטליה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	25/07/2024	ליפובצקי נטליה	11: 40 25/07/2024	נספח בינוי מנחה ומחייב בדפנות הגבולות במבנים או בגדרות לשימור ובמיקום ושטח החצר	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	59	10/10/2020	עמרי דהן	11: 23 04/10/2023	תיק תעוד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/11/2023	ליפובצקי נטליה	13: 43 29/11/2023	מצב מאושר	לא

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עטיה מיקי		י.מ. הדסים	באר שבע	אלקיים ניסים	34			
	פרטי	יוסף ביטאן			באר שבע	גרשון	10	050-8448477		
	פרטי	יצחק חקשור			באר שבע	רמב"ם	17	050-8448477		
	פרטי	טורן שמיאן			באר שבע	גרשון	8	050-8448477		

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
אדריכלית	עורך ראשי	ליפובצקי נטליה	104717		באר שבע	שד רגר יצחק (1)		08-9573396	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יניב ביליה	1662		באר שבע	(2)			077-3543551	Yaniv_bl@netvision.net.il
	יועץ	עמרי דהן			באר שבע	החלוץ	54			

(1) כתובת: רח' שדי יצחק רגר 28 חדר 35.

(2) כתובת: רח' בן צבי 10 מגדלי הרכבת, באר שבע.

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).
דרגות שימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר.
ממונה השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס 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 בפברואר 2024 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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה בן 4 קומות לשימושי מגורים ומסחר תוך שימור מבנים היסטוריים הקיימים בשטח התכנית בעיר העתיקה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ- "מגורים ב" ל- "עירוני מעורב".
2. קביעת תנאים והוראות שימור.
3. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים ומגבלות הבניה כולל: קווי בנין, תכסית, מספר הקומות, זכויות הבניה, חזית מסחרית והנחיות בינוי ופיתוח.
4. הגדרת מס' יח"ד.
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		911
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	911
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	911
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	911
לשימור	עירוני מעורב	911
מבנה לשימור	עירוני מעורב	911
קו בנין עילי	עירוני מעורב	911

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי ב'	859	100
סה"כ	859	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	859.49	100
סה"כ	859.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר: כל סוגי המסחר לרבות חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בתי קפה, מקומות בילוי, הסעדה ושרותי מזון, מרפאות, בנקים, מכבסות, שווקים, שטחי אחסנה שאינם ממוקמים בחזית לרחוב, מתחמי אירועים שאינם מהווים מטרד או מפגע. תעסוקה לרבות משרדים פרטיים, משרדים ציבוריים, מרפאות, סטודיו/סדנאות אמנות וכדומה. בתי כנסת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנים בני 4 קומות. 2. התכסית תהיה עד 80% בקומות קרקע, א' וב' ו-עד 60% בקומה ג'. 3. תתוכננו חצרות פתוחות לשמיים בגודל שלא יפחת מ-20% משטח המגרש ובמידות של 6/6 ככל הניתן באופן שיאפשר נטיעות עצים בחצר. 4. תמהיל יח"ד יהיה בהתאם למסמך המדיניות לעיר העתיקה, הקובע כי שטח ממוצע ליח"ד לא יפחת מ-60 מ"ר, שטח יח"ד לא יפחת מ-35 מ"ר ולפחות 20% מיח"ד תהיינה מעל 80 מ"ר. 5. יינתן פטור מתמהיל יח"ד בהתאם למדיניות עיריית באר-שבע והוראות תכנית המתאר שתחול על העיר העתיקה בזמן קבלת היתר הבנייה 6. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר והשימושים האחרים. הכניסה למסחר תופרד מהכניסה למגורים.
ב	שימור בתא שטח 911 קיימים מבנים וקירות לשימור המסומנים על גבי נספח בינוי ובתיק תעוד. הנחיות לבניה חדשה בתחום המגרש, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 - תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.2 שימור.
ג	עיצוב אדריכלי כללי: הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המקומית. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בנייה. 1. הוראות בינוי כלליות: א. התכנון המוצע יעשה תוך שמירה על מאפייני האתר וערכיהם. - חומות וגדרות לשימור בתחום התכנית ובגבולותיה - בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים, ישומרו וישולבו בתכנון המוצע. לא יתאפשר פירוק והרכבה של מבנים שנקבעו לשימור. ב. מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה, ככל הניתן, בגובה מפלס הרחוב הסמוך ויעמוד בתקני הנגישות. ג. יודגש השוני בין המבנה הקיים לשימור ובין תוספת הבינוי המוצעת והבניה החדשה. קיר אבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. יש לבטא נתק דקורטיבי בין המבנה לשימור לבניה החדשה שמעליו ולצדו.



4.1	עירוני מעורב
	ד. בינוי בקו אפס בחזית לרחוב: בניה חדשה לאורך רח' גרשון, טרומפלדור ורמב"ם תיבנה על קו בניין אפס. יש להצמיד את הבינוי לקו 0 עד למפלס הקומה השלישית כולל. החזית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ככל הניתן ללא הבדלי מפלסים לכל גובה הבינוי. נסיגות בבינוי בקומות העליונות תהיינה ככל הניתן כלפי החצרות הפנימיות או המגרשים השכנים. 2. גבהים ומפלסים: א. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם, ככל הניתן, לגובה המבנים הסמוכים לשימור כך שיווצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ' נטו. ב. גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ'. 3. בניה תת-קרקעית: בנייה זו תותר אך ורק בתנאי ששוכנעה הוועדה המקומית כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותם של מבנים או אלמנטים סמוכים לשימור. 4. חצרות פנימיות: א. מיקום החצרות יהיה כמצויין בתשריט מצב מוצע תחת סימון "הנחיות מיוחדות" וכפי שמצויין בסעיף 6.8. ב. החצרות לא תמוקמו בחזית לרחוב, אלא תמוקמו לכיוון המגרש הפנימי. 5. פיתוח המגרש: א. תשתיות עירוניות בהן פילרים של חשמל, מערכות תקשורת, מדי מים, פתרונות אשפה וכן מתקנים טכניים והנדסיים ימוקמו בתחום התכנית המוצעת באופן מוצנע שלא יפגום במבנים וקירות לשימור, ויהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים או משולבים במבנה. ב. לא תותר העברת צנרת וכבלים של מתקנים טכניים על פני המעטפת החיצונית של מבנה/חומות/אלמנט לשימור. ג. פרטי עזר כגון מצלמות, חיישנים, צופר אזעקה וכיוב', יותקנו באופן מוצנע, שלא יסתירו ו/או יפגעו ברכיבים ואלמנטים לשימור (פתחי מבנה, עיטורים וכיוב'). 6. גגות: א. 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 ויוסתר ככל הניתן. ב. תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאים המצטברים הבאים: - הגג יפותח כרכוש משותף שימושי לכלל דיירי הבנין. - קירוי חדר המדרגות יהיה בנסיגה של 3 מ' מכל חזיתות הקומה העליונה.
ד	עיצוב אדריכלי 1. מרפסות גג ומרפסות זיזיות: א. שטח הגג הפנוי הנוצר בהפרש התכסיות בין הקומות התחתונות לקומה השלישית או הרביעית יתוכנן כמרפסת גג ויחולו עליו ההוראות הבאות: - מרפסת הגג תתוכנן בפרופורציות מלבניות ככל הניתן. - מרפסת הגג תמוקם כך שלפחות צלע אחת שלה תפנה כלפי מגרש פנימי הגובל. - יותר פיצול השטח לשתי מרפסות גג. - מרפסת גג תהיה מרוצפת. - מעקה מרפסות גג יהיה בנוי או מברזל. ב. למרות האמור בסעיפים לעיל ניתן לתכנן יותר ממרפסת גג אחת במקרים בהם מהנדס העיר

4.1

עירוני מעורב

בהמלצת ועדת שימור שוכנע, כי הדבר הכרחי מסיבות שימוריות ו/או תכנוניות הנוגעות למגרש נשוא הבקשה או למגרשים הסמוכים לו.

ג. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות מחזית הבנין בחזית הפונה לרחוב בקו בנין 0, מידות מרפסת זיזית לא יעלו על 0.8 מ' עומק ו-1.6 מ' אורך.

ד. למרפסות זיזיות יותרו מעקות מתכת בלבד.

ה. תותר הקמת מצללות במרפסות גג בלבד. לא יותרו מצללות מעל מרפסות זיזיות.

ו. המצללות יהיו מעץ או מתכת בלבד. כלפי חזית הפונה לרחוב תותר הצמדת המצללה לקו בנין 0.

כלפי חזיתות שאינן פונות לרחוב נדרשת נסיגה של 2 מ' מחזית הבנין.

2. פתחים:

א. לא תותר חסימת פתחים קיימים במבנים גובלים. במידה ויימצאו פתחים קיימים יש להתרחק עם הבינוי המוצע מהם לפחות 3 מטרים.

ב. תכנון פתחים בקו בנין אפס הגובל במגרשים סמוכים יתאפשר בהתאם להנחיות ממונה שימור.

ג. מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לאופי הפתחים במבנה לשימור ובמבנים לשימור הסמוכים ובהתאמה לסוגי הפתחים הפרופורציות והמקצבים האופייניים לבנייה המקורית בעיר העתיקה.

ד. לא יותרו פתחי חלונות ממ"ד ופתחי אוורור ממ"ד בקו בנין אפס או בחזית הפונה לרחוב.

3. שילוט:

הנחיות לשילוט ינתנו על-ידי ועדת השילוט העירונית עד לאישור הנחיות מרחביות לעיר העתיקה על-ידי הוועדה המקומית.

4. חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לחומרי הגמר האופייניים באזור:

א. 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.

ב. הקומות שמעל קומת הקרקע יהיו בגמר אבן בעיבוד עדין יותר מאבן קומת הקרקע או טיח.

ג. בקומה רביעית ניתן להשתמש בחומרים נוספים ובתנאי שלא יבלטו ממישור הקומות מתחתיהן.

ד. הנחיות בנייה באבן: בבנייה החדשה יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה. כל שינוי בהנחיה זו ידרוש אישור של ממונה השימור.

ה. בגמר טיח סוג הטיח, אופן הגימור וגוון הטיח ייקבעו בהתאם לרשימה הקיימת במחלקת השימור ובאישור ממונה השימור.

ו. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.

ז. מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה לשימור יהיו בהתאמה לפרטים הקיימים או המקוריים בהתאם למפורט בתיק התייעוד.

מסחר

ה

בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. לפחות 70% מאורך החזית המסחרית תהיה חזית מסחרית פעילה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט		
							1877 (1)	859	911	עירוני מעורב מגורים
							600 (1)	859	911	עירוני מעורב מסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		4 (3)	2577 (1)	859	911	עירוני מעורב <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

הוראות טבלה 5:

- א. גובה מבנה ייקבע ממפלס הגבוה של המדרכה הסמוכה לכניסה. למעט מבנה לשימור שמפלס הכניסה המקורית אליו שונה מגובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- ב. קומת הקרקע תשמש כקומה מסחרית למעט פונקציות עבור מגורים בקומות עליונות כגון: מבואות ומעברים משותפים, חדרי אשפה, מדרגות, מעליות, מתקנים הנדסיים וכדומה.
- ג. לא ניתן יהיה לשנות את השימוש בשטחי קומת הקרקע ממסחר למגורים.
- ד. יותרו שטחי מרפסות זיזיות בנוסף לשטח העיקרי בהתאם להוראות בסעיף 4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במניין השטחים יכללו שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- (2) בשלוש הקומות התחתונות תותר תכסית של 80%, בקומה הרביעית תותר תכסית של 60%.
- (3) חדר מכוונות ומבנה יציאת מחדר מדרגות לגג לא ימנו במניין הקומות.
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך רישוי

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו 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. תכנון מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ה. התייחסות להוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 4.1.2 להלן. תנאי בהליך רישוי

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.

ו. 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.

ז. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי 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. תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.

י. 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.

2. היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה.

3. תנאי בהליך רישוי לבנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.

4. תנאי בהליך רישוי לפיתוח 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.

5. שימור:

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 6.2.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה תיאום עם ממונה השימור.

ג. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.

ד. תנאי בהליך רישוי הינו הצגת חו"ד של מהנדס שימור, לבחינת ההבטים הקונסטרוקטיביים



6.1	תנאים בהליך הרישוי
	למניעת התמוטטויות במבנה לשימור שנמצא במגרש ו/או במגרש גובל, במהלך העבודות, ובכלל זה התייחסות לנושא חפירה סמוך ו/או בצמוד לבניין. 6. אישור לאיכלוס יינתן בתנאים הבאים: א. במגרש הכולל מבנה/אלמנט לשימור - שימור בפועל של המבנה/אלמנט לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מחלקת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן. ב. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה.
6.2	שימור
	א. המבנים והרכיבים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ונספח בינוי המצורפים לתכנית זו הם לשימור ולא תותר הריסתם. ב. דרגות השימור: המבנים והחומות המסומנים לשימור בתחום התכנית מסווגים בדרגת שימור ב 1. ג. תיק תיעוד: תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון ושל ממונה השימור בעיריית באר שבע, או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית במקרים חריגים לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת תיעוד אם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקש, לאחר קבלת חו"ד ועדת שימור ובתנאי שזו תנמק את החלטתה. ד. היתר בניה: היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא תיפגע שלמות המבנים. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה. ה. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור ו/או עבודות הריסה/חפירה בקרבת מבנים לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור ובכפוף לאישור ממונה השימור. ו. היה ונהרס אתר, מבנה או רכיב לשימור הנכלל בתחום תכנית זו, ללא היתר הריסה על פי החוק במהלך חמש השנים לפני הגשתה תוקף תכנית זו יתבטל.
6.3	עתיקות
	1. התכנית נכללת באתר עתיקות מוכרז באר שבע מס' 894/0. הפולגון המסומן בתשריט המצב המוצע הוא חלק מאתר העתיקות המוכרז שתחומו גדול מתחום התכנית. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. 3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.4	חניה
	תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים: 1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'. 2. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה בתיאום עם אגף התנועה בעירייה, ותבודל

6.4

חניה

בפועל מרצועת החניה.

6.5

איכות הסביבה

א. כללי:

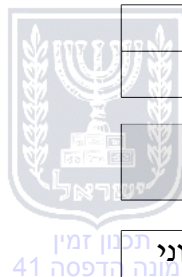
1. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
2. איכות השפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית ו/או הוראות משרד הבריאות/המשרד להגנת הסביבה.
3. לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס אלא בכפוף לאישור הרשות המוסמכת בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה העדכנית לאותה העת של המשרד להגנת הסביבה.
- ב. הנחיות לעסקי מזון:
 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולמגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
 5. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס.
 6. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר לרבות ארובות בפירים פנימיים.
 7. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.

6.6

תשתיות

א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות:

1. תשתיות ימוקמו בתחום המגרש ויתואמו מול מחלקת פיתוח ותשתיות ומול מחלקת שימור ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן.
3. במגרש פנימי - תשתיות עבור מגרשים פנימיים, לרבות מעבר תשתיות, ניתן למקם במעברים וחדרי תשתיות המסומנים בזיקת הנאה למעבר רגלי, ו/או בשטח בייעוד ציבורי לרבות שביל ושצ"פ.
4. תתאפשר גישה של גורמי התשתיות לשעונים, אשפה וכו' לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג.
5. במקרים חריגים בהם מטעמים שימוריים, לא ניתן למקם פתרון אשפה כחלק מהמבנה, יימצא פתרון חלופי. כל פתרון חלופי יאושר על ידי מחלקת איכות הסביבה ואדריכל העיר.
6. במקרים חריגים בהם לא ניתן למקם את הפילרים בתחומי המגרשים, יימצא פתרון בתחום המדרכה בצד הקרוב למסעה ולא בצמוד לחזיתות מבנה, אשר יאושר על ידי אדריכל העיר.
- ב. ביוב:
 - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע.
 - ג. חשמל:
 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
 2. בקרבת קווי חשמל עיליים או תת-קרקעיים יינתן היתר בניה רק בהתאם להנחיות חברת החשמל ובתיאום עימה.



6.7	ניהול מי נגר
	התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז. 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, מס' מקומות חניה. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תמ"א 38 או כל חלופה שתמצא לה בעתיד.

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

6.10	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות
	1. התחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" יתוכנן כחצר פנימית פתוחה לשמיים בו לא תותר בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת. 2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר סטייה מהתחום המסומן של עד 2 מטרים, זאת כל עוד נשמר שטח חצרות כולל בהיקף לפחות 20% משטח המגרש. ישמר מרחק מגבול מגרש בהתאם לקווי בניין, יתוכננו עד 3 חצרות ולא יותר פיצול של החצרות המסומנות, יישמרו מידות מינימליות של 6 על 6 מטר ככל הניתן.

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

	אם לא תמומש התכנית תוך 5 שנים ממועד אישורה, יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. הוועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 5 שנים, אם תגיע לכלל מסקנה, כי יש היתכנות וסבירות למימושה. מימוש לעניין זה- הגשת בקשה להיתר בניה, היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.
--	--