

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0786046

מרכז יזמות ציבורי ומתחם מעורב שימושים - העצמאות 16-8, עיר עתיקה באר שבע

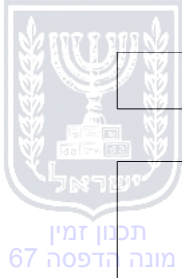
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית מפורטת

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה עבור מתחם ששטחו 1.459 דונם הכולל מספר מבנים בחלקות 140-141, 143-144 בגוש 38003 (לא מוסדר) בכתובת רח' העצמאות 16-8 בעיר העתיקה באר שבע, אשר ייעודו לפי התכנית החלה (מס' 177/03/5) הינו מסחר והוא כולל 5 מבנים לשימור וחומות אבן היסטוריות לשימור, וככל הנראה גם שרידי מבנים עתיקים יותר תחת הבינוי הקיים.

בתאי שטח 401-402 מציעה התכנית מסגרת תכנונית לחידוש ושיקום המבנה ההיסטורי הדו-קומתי בפינת רח' העצמאות ובית אשל, המוגדר לשימור בדרגה א' (שימור מחמיר) לשם השבתו אל מעגל החיים העירוני כמרכז יזמות עירוני-ציבורי ("האב קהילתי") תוך התאמתו לייעודו החדש, לסביבה העירונית המשתנה ולתקנים מודרניים. מהלך זה הינו חלק ממהלך כולל שמובילה עיריית באר שבע במטרה להביא לחידושה ופיתוחה של העיר העתיקה תוך משיכת אוכלוסייה מגוונת אליה. המבנה המדובר הינו בית משותף ששטחו כ-600 מ"ר, בבעלות המדינה כשחלקו הוחכר לגורם פרטי. בהתאם לסיכום בין העירייה ורמ"י, מציעה התכנית חלוקה של החלקה הקיימת לשני תאי שטח, בהתאם לבעלי העניין השונים, תוך שינוי יעוד החלק שמיועד לפרויקט הציבורי (תא שטח 402) ממסחר למבנים ומוסדות ציבור והתאמת זכויות הבנייה למצב החדש. תא שטח 401 מוצע ביעוד עירוני מעורב.

תאי שטח 391, 42-43 מוצעים אף הם ביעוד עירוני מעורב, הכולל שימושי מסחר בחזית לרחוב העצמאות, משרדים, מלונאות ושימושים ציבוריים. התכנון המוצע הותאם למדיניות התכנון בעיר העתיקה הן מבחינת הוראות הבינוי והן מבחינת זכויות הבנייה, זאת מבלי לפגוע בזכויות הקיימות על פי התכנית המאושרת. התכנית קובעת זכויות לתוספת קומה מעל המבנים לשימור, בחזיתות לרחובות בית אשל והעצמאות, במטרה ליצור בחזיתות אלה בינוי אחיד בגובה 2 קומות בקו בנין '0' באופן המשכי למבנה הפינתי ההיסטורי הקיים.

מרבית נכסי השימור שבמתחם נבנו בתקופת המנדט והם ישומרו וישוחזרו בהתאם להנחיות שנקבעו בתכנית, בתיק התיעוד ובנספח השימור שנערכו לה. לשם כך קובעת התכנית תמריץ למימוש השימור בתא שטח 391 באמצעות מתן זכויות בנייה נוספות בהתאם לתחשיב השמאי בתכנית העיר העתיקה. תמריץ נוסף המוצע בתכנית, מאפשר זכויות בנייה לקומה שנייה בתא שטח 42 וכן זכויות נוספות של כ-80 מ"ר בתא שטח 391 ובתנאי שיבוצע איחוד בין תאי שטח 42 ו-391. כל זאת על מנת לעודד את מימוש בניית הקומה השנייה בתא שטח 42 בחזית לרחוב העצמאות, מאחר וההיתכנות לכך נמוכה עקב שטחו הקטן של תא שטח 42 (כ-45 מ"ר).



תכנון זמין
הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז יזמות ציבורי ומתחם מעורב שימושים - העצמאות 16-8, עיר עתיקה באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0786046

1.459 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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

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 180219
קואורדינאטה Y 571962

1.5.2 תיאור מקום

העיר העתיקה באר שבע,
פינת רחובות העצמאות 8 ובית אשל 29

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
		העצמאות	באר שבע

שכונה עיר עתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38003	לא מוסדר	חלק	140-141, 143-144	

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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
605-0145763	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-605-0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	11000	2362		26/12/2022
42 /102 /02 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /02 /102 /42. בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3215	2726		23/06/1985
6 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 /6 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3514	356		01/01/1988
8 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 /8 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3535	1170		07/03/1988
177 /03 /5	החלפה		3230	2993		25/07/1987
20 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /177 /20 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4185	1874		20/01/1994
4 /08 /15	החלפה		0			

הערה לטבלה:

תמ"א 42, כפיפות
תמ"א 1/12, כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קורה גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קורה גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תיק תעוד מתחמי	07: 55 15/05/2023	קורה גלעדי	15/04/2023		1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		19: 57 10/02/2023	קורה גלעדי	10/02/2023		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין : 1. גבולות מתחם אסור לבנייה. 2. גובה הבינוי ומיקום תוספות בינוי מותרות בגין שימור ו/או בגין איחוד חלקות.	08: 11 22/04/2023	קורה גלעדי	22/04/2023		1: 250	מחייב חלקית	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		ועדה מקומית באר שבע	באר שבע			08-6463807	08-6280244	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר מנחם בגין 1.

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, בונה ערים ושימור	עורך ראשי	קורה גלעדי	36568	קבוצת גלעדי תכנון והנדסה בע"מ	עומר	אירוס	26	08-6460062		koragiladi@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959		golan@azut- map.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אלי חוגג	1531	חוגג שמאות ויעוץ מקרקעין בע"מ	מיתר	(2)	1	08-6518519		elihogeg@g mail.com

(1) כתובת: מרכז הנגב 19.

(2) כתובת: חוחית 1.

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/נכס לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א-1991, סעי' 1)
בלוק	מספר מגרשים התחומים בארבעה רחובות סביבם
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 שימור	מי שהוסמך ע"י מהנדס העיר/ הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הנוגעים לשימור 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.
מתחם לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים בהם מבנים, עצים בוגרים ופרטי פיתוח.
תעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות 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

הסבת מבנה לשימור לצרכי ציבור, שימור ושיקום מבנים וחומות הסטוריים קיימים, הריסת תוספות בנייה שאינן מהוות חלק מהבנייה ההסטורית המקורית או שנבנו ללא היתר, ותוספת בנייה חדשה עד לגובה 4 קומות עבור שימושים מעורבים תוך התייחסות להבטי שימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד "מאזור מסחרי ב" ל - "מבנים ומוסדות ציבור" ו"עירוני מעורב".
2. קביעת הוראות בדבר התכליות, השימושים, מגבלות הבניה לרבות קווי בניין, תכסית, מספר קומות, גובה מרבי, זכויות בניה, חזית מסחרית והנחיות בינוי ופיתוח.
3. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור וקביעת הוראות שימור.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי (ההנחיות תהיינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
5. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת מבנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	43, 42, 401, 391
מבנים ומוסדות ציבור	402



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	43, 42, 401, 391
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	43, 42, 401, 391
גבול מתחם	עירוני מעורב	391
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	402
חזית מסחרית	עירוני מעורב	43, 42, 401, 391
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
לשימור	עירוני מעורב	391
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	עירוני מעורב	391
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה לשימור	עירוני מעורב	43, 42, 401, 391



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ב'	1,459	100
סה"כ	1,459	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	483.77	33.15
עירוני מעורב	975.55	66.85
סה"כ	1,459.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר : מסחר קמעונאי, מספרות, קוסמטיקה, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות, גלריות/סדנאות אומנים, צורפות, תכשיטנות, רצענות וכיוב'.</p> <p>2. תעסוקה לרבות משרדים ציבוריים, משרדים פרטיים, מרפאות, סטודיו/סדנאות אומנות וכיוב'.</p> <p>3. אכסון מלונאי ותיירות בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות, לרבות חדרי לינה, מסעדות, לובי, חדרי אוכל ושרותים נלווים לרבות משרדים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים :</p> <p>תרבות ובידור, ספריה, מוזיאון, חינוך, פנאי, הרצאות והדרכה.</p> <p>5. דיור מיוחד : מעונות סטודנטים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות כלליות :</p> <p>יותר שילוב של מספר שימושים במבנה ובתנאי שיובטח שלא תהיה הפרעה לתפקוד כל אחד מהשימושים. במקרה של שילוב שימושים, יהיה המסחר בקומת קרקע, למעט מקרים שבהם כל המבנה משמש למסחר או ששוכנעה הועדה המקומית כי יש הצדקה למקם מסחר בקומה אחרת.</p> <p>הוראות מפורטות לתאי שטח :</p> <p>תא שטח 401</p> <p>בתא שטח זה קיים מבנה הסטורי לשימור, בן קומה אחת.</p> <p>1. ככל שתיבנה קומה נוספת (שנייה), לא תותר בניית גלריה בקומת קרקע.</p> <p>2. תוספת קומה שנייה תיבנה בהתאמה לקונטור קומת הקרקע, בקו בניין קדמי "0" ובהתאם לנספח הבינוי. לא תותר כל חריגה של הקומה השנייה מקונטור המבנה הקיים בקומת הקרקע.</p> <p>3. לא תותר בניה בתת קרקע.</p> <p>תא שטח 42</p> <p>בתא שטח זה קיים מבנה הסטורי לשימור, בן קומה אחת.</p> <p>1. תותר בניית גלריה בחלל המבנה. שטח הגלריה יכלל במנין השטחים המותרים.</p> <p>2. לא תותר בניה בתת קרקע.</p> <p>3. תמריץ בגין איחוד עם תא שטח 391 - במקרה של איחוד עם תא שטח 391, תותר בניית קומה נוספת (שנייה) בהתאמה לקונטור קומת הקרקע בקו בניין קדמי "0" בהתאם לסימון בנספח הבינוי ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר כל חריגה של הקומה השנייה מקונטור המבנה הקיים בקומת הקרקע.</p> <p>תא שטח 43</p> <p>בתא שטח זה קיים מבנה הסטורי לשימור, בן קומה אחת.</p> <p>1. תוספת קומה שנייה תיבנה בהתאמה לקונטור קומת הקרקע, בקו בניין קדמי "0" ובהתאם לנספח הבינוי. לא תותר כל חריגה של הקומה השנייה מקונטור המבנה הקיים בקומת הקרקע.</p> <p>2. תותר חסימת חלון לשימור בקומה שנייה של המבנה לשימור בתא שטח 402, פינה מערבית, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. ככל שתיבנה קומה נוספת (שנייה), לא תותר בניית גלריה בקומת קרקע.</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>4. לא תותר בניה בתת קרקע.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי תא שטח 391 בתא שטח זה קיים מבנה הסטורי לשימור, בן קומה אחת. דרגת שימור המבנה תהיה ב 1. 1. לא תותר כל בניה/תוספת קומות מעל המבנה לשימור. 2. תותר תוספת בניה של קומה אחת לצד המבנה לשימור ובגובה המבנה לשימור, כמסומן בנספח בינוי, באישור מהנדס העיר ובהמלצת ועדת שימור. 3. בנייה חדשה - תתוכנן סביב חצר פנימית במרחקים מינימאליים מהמבנה לשימור בהתאם למסומן בקו "גבול מתחם אסור לבנייה" בנספח הבינוי. 4. גובה קומת קרקע בבניה חדשה יהיה תואם לגובה הקומות בעיר העתיקה: גובה הקומה לא יפחת מ- 4.75 מ' ולא יעלה על 5.3 מ' מדוד מהרצפה עד לתחתית תקרה. 5. יותר מעבר לכניסה נוספת לתא השטח מכיוון צפון מזרח. 6. יותרו כניסות למבנים מכיוון צפון-מזרח. 7. בתא שטח זה היו שתי קשתות אבן הסטוריות לשימור, אשר נהרסו ללא היתר. שיחזור הקשתות על פי המצב המקורי הינו תנאי למתן היתר בתא שטח זה. 8. בשימוש למלונאות או מעונות סטודנטים יהיו המלון/האכסניה/מעונות הסטודנטים בבניינים שלמים, או באגפים שלמים שלהם תובטח נגישות נפרדת ומונים נפרדים לחשמל, מים וגז. 9. ככל שיבוצעו פעולות שימור בתא שטח זה לפי דרישות מחלקת שימור, לשביעות רצונה ובאישורה, וככל שיבוצע איחוד עם תא שטח 42, ינתנו תמריצים בנוסף לזכויות, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה פרק 5. 10. תאסר חסימת פתחים לשימור בקו בניין "0" הנמצאים במגרשים גובלים. ככל שיתגלו פתחים כאלו, יתוכנן פתרון נקודתי שאינו חוסם את הפתח, באישור ממונה השימור. 11. מלונאות תותר הקמת מבנה למלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. היקף שטחי המלונאות, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הגשת בקשה להיתר בנייה. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שרותי תיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. הכניסה למלון תהיה בגובה מפלס הרחוב. 12. מתחם אסור לבנייה - השטח התחום בתשריט ב"גבול מתחם אסור לבנייה" מיועד לחצר פנימית בחזית המבנה לשימור ולמעבר הולכי רגל לתא שטח 391. לא תותר כל בניה בשטח זה, מכל סוג מלבד ריצוף, מדרגות, רמפות, אלמנטי פיתוח לתנועת הולכי רגל. 13. מסחר בקומת קרקע - בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה חזית מסחרית פעילה. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר והשימושים האחרים.</p>
<p>ג</p>	<p>שימור בתאי שטח 42,43,391,401 קיימים נכסים לשימור 01,02,03,04,05,06,07. בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח ושימור:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

<p>4.1 עירוני מעורב</p> <p>הנחיות לבנייה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור, תנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר להריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6 בסעיפים: תנאים בהליך רישוי, הוראות בינוי, עיצוב פיתוח ובינוי, שימור.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>1. תרבות וחינוך, פנאי, קהילה, רווחה ושרותים כלל עירוניים כגון מרכז ציבורי לחדשנות, יזמות ופיתוח פתרונות אורבניים 2. מוזיאון 3. הרצאות והדרכה 4. גלריות וסדנאות אומנות 5. ספרייה 6. מסחר כגון קפיטריה/מזנון וכו' כשימוש משני עד 20% מסך השטחים המבונים 7. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מצללות וכדומה 8. שרות ותשתיות נילות</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p> <p>א בינוי</p> <p>הוראות כלליות:</p> <p>1. יותר שילוב של מספר שימושים במבנה, בתנאי שיובטח שלא תהיה הפרעה לתפקוד כל אחד מהשימושים. 2. המבנה יירשם ע"ש העירייה 3. יותר שימוש בגג המבנה הקיים בכפוף להנחיות מהנדס שימור ואישור ממונה השימור. 4. חדר יציאה לגג: תותר בניית חדרי יציאה לגג, מעל הגג, שיכללו מדרגות, מעלית, מתקנים טכניים הכרחיים ומצללות מקורות או בלתי מקורות. גובה קומות בניה חדשה יהיה כגובה הקומות במבנה לשימור הקיים. הגובה המרבי של חדרי היציאה לגג, מדוד מרצפה לתחתית תקרה יהיה 2.50 מ'. 5. מצללות: תותר בניית מצללות מקורות ו/או בלתי מקורות על גבי מרפסות הגג.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
<p>ב שימור</p> <p>בתא שטח 402 קיימים נכסים לשימור 08,09. מבנה 09 מוגדר ברמת שימור א'. בינוי, עיצוב אדריכלי, פיתוח ושימור: הנחיות לבנייה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור, תנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר להריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6 בסעיפים: תנאים בהליך רישוי, הוראות בינוי, עיצוב פיתוח ובינוי, שימור.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
				שרות								עיקרי
עירוני מעורב	42	45	60 (3)	60 (2)	100	5.5 (4)	2 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
עירוני מעורב	43	85	170 (3)	170 (2)	100	6.5 (4)	2	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
עירוני מעורב	391	777	1630 (9)	1630 (2)	80 (10)	16 (11)	4	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
עירוני מעורב	401	71	140 (3)	140 (2)	100	9 (4)	2	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור	402	481	820 (13)	765 (2)	85	9 (14)	2 (15)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

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. תנאי לקבלת זכויות הבניה יהיה ביצוע עבודות השימור במבנים ובאלמנטים שהוגדרו לשימור בתיק התעוד/נספח שימור, על פי הנחיות מחלקת השימור העירונית.
- ב. גובה המבנה ימדד מפני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית הכניסה לבניין, למעט במבנה לשימור שמפלס הכניסה יהיה על פי מפלס הרצפה לשימור. במידה וקיים הפרש גבהים בין הכניסה ובין המדרכה הנושא יתואם מול מחלקת פיתוח וממונה השימור.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% לזכויות הבנייה המצוינות בטבלה, ללא תוספת קומות, ובתנאי ששוכנעה כי שטחי בניה אלה משפרים את התכנון, הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה והמרחב הציבורי.
- ד. זכויות הבניה נקבעו בהתאם לדרגת השימור הידועה בעת עריכת התכנית. קביעת סופית של דרגת השימור תתבצע לאחר הכנת תיק תיעוד מלא למגרש. הועדה המקומית בהמלצת ועדת שימור תהיה רשאית להפחית מזכויות הבניה המצוינות בטבלה במקרים בהם שוכנעה שלא ניתן להכיל את כל הזכויות שבטבלה בתא שטח מסויים מסיבות שימוריות.
- ה. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לזכויות המצוינות בטבלה, תותר תוספת של כ-45 מ"ר בקומה שניה, בגין איחוד עם מגרש 391 כמפורט בסעי' 4.1.2 ובנספח הבינוי.
- (2) יותר ניווד שטח עיקרי לטובת שטחי שרות כהגדרתם בחוק.
- (3) שטחי הבנייה המצוינים בטבלה, כוללים את סך כל שטחי הבנייה (עיקרי ושרות, לרבות גריה פנימית) מעל הכניסה הקובעת.
- (4) מעל גובה זה יותר מעקה מינימלי לניקוז ואיטום הגג ומסתור מינימלי למערכות טכניות.
- (5) קומה שנייה תותר רק בכפוף לאיחוד עם תא שטח 391 וכמפורט בסעי' 4.1.2.
- (6) כמסומן בתשריט. היכן שמצוין קו בנין 0 או 3 מ', הבניה תמוקם על גבול המגרש או שמרחקה מגבול המגרש לא יפחת מ-3 מ'.
- (7) הועדה המקומית בהמלצת ועדת שימור תהיה רשאית להפחית מזכויות הבניה המצוינות בטבלה במקרים בהם שוכנעה שלא ניתן להכיל את כל הזכויות שבטבלה מסיבות שימוריות או בגלל גודל

המגרש.

(8) זכויות הבניה במגרש יהיו הזכויות המופיעות בטבלה לעיל, בתוספת זכויות הנובעות מתמריצי שימור ואיחוד עם מגרש 42 כמפורט להלן ובהתאם לסימון בנספח הבינוי :
א. תמריץ עבור שימור חזיתות מבנה לשימור מס' 05 לפי הנוסחה הבאה :

מכפלת שטח החזיתות לשימור במקדם 900, מחולקת בשווי הקרקע למ"ר מבונה של המבנה לשימור, כפי שייקבע ע"י שמאי הועדה המקומית.
התוצאה תהיה מ"ר זכויות בנייה שיתווספו לזכויות המופיעות בטבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע פרק 5.

ב. תמריץ עבור איחוד עם תא שטח 42 :

במקרה של איחוד עם תא שטח 42, תותר תוספת בנייה בשטח משוער של כ-80 מ"ר שיתווספו לזכויות המופיעות בטבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע פרק 5. הועדה המקומית, בהמלצת ועדת שימור, תהיה רשאית להוסיף או להפחית מתוספת בנייה זו במקרים בהם שוכנעה שבמימוש התוספת או גריעת שטח יש משום תרומה משפרת או פגיעה, לפי המקרה, לגבי ערכי השימור במגרש, במגרש גובל ובחצרות פרטיות.

(9) בנוסף לשטחים מעל הכניסה הקובעת המצויינים בטבלה, תותר בניית חנייה תת קרקעית בשטח מרבי של 80%, בכפוף לאישור והוראות רשות העתיקות והועדה המקומית.

(10) בשלוש הקומות התחתונות (קרקע, א', ב') תותר תכסית של 80% ובקומה הרביעית (ג') תותר תכסית של 60%, כולל במצב של מימוש תמריצים.

(11) גובה המבנה, המצוין בטבלה, ימדד מפני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית הכניסה לבניין. מעל גובה זה יותר מעקה מינימלי לניקוז ואיטום הגג ומסתור מינימלי למערכות טכניות.

(12) מתוך השטח המצוין בטבלה, יותר עד 20% לטובת שימוש מסחר נילוה.

(13) שטח מרפסות זיזיות הפונות לרחוב אינו נכלל במניין השטחים המפורטים בטבלה.

(14) מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות תקני, חדרי יציאה לגג, מעלית, מתקנים טכניים ומצללות מקורות או בלתי מקורות, בכפוף להוראות הבינוי.

(15) מניין הקומות אינו כולל חדרי יציאה לגג, מעלית, מתקנים טכניים ומצללות מקורות או בלתי מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי 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.

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 ותאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ד. התייחסות להוראות בניוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.2.

ה. הצגת פתרונות חניה בהתאם להנחיות סעיף חניה 6.5.

ו. בקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה, השילוט המתוכנן, מערכות

תשתית ומסתוריהן וכל רכיב אחר על גבי המבנה בתכניות ובחזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.

ז. 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.

ח. בתאי שטח 391, 402 במסגרת בקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח מפורטת, שתכלול

ניקוז קרקע, ניקוז גגות ומרפסות בלתי מקורות, ריצוף, צמחיה, אזורי ישיבה וכיוב'. התכנית

תאושר על ידי הוועדה המקומית בכפוף לחו"ד ממונה השימור ומהנדס העיר. פיתוח השטח

ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליוי אדריכל שימור מוסמך.

ט. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות

הבנייה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. היתר אכלוס מותנה

בהצגת אישורי פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

י. 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.

יא. במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.

יב. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות

האחרות, למניעת מטרדים הדדיים.

יג. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אורור (במקרה של

הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי

הנחיות היחידה הסביבתית/ משרד הבריאות.

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

הקרונה 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. שימור:

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף שימור 6.3.</p> <p>ב. תנאי להגשת בבקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה תיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ג. תנאי להיתר הריסה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית העירונית המוסמכת.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באתר או מבנה לשימור יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה הינו הצגת חו"ד של מהנדס שימור, לבחינת ההבטים הקונסטרוקטיביים למניעת התמוטטויות במבנה לשימור שנמצא במגרש ו/או במגרש גובל, במהלך העבודות, ובכלל זה התייחסות לנושא חפירה סמוך ו/או בצמוד לבניין לשימור, ככל שתדרש חפירה כזו.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו נהרסו מבנים/אלמנטים לשימור ללא היתר הריסה, ע"י היזם/בעל הנכס, הינו שחזור המבנים/האלמנטים המקוריים בשלמות על פי תיק התיעוד במסגרת הבקשה להיתר ובהתאם להנחיות ממונה השימור.</p> <p>6. 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>7. תנאי סף להגשת בקשה להיתר בתא שטח 391 הוא הגשת נספח בינוי מפורט לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>8. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית המוסמכת לגבי אופן הריסת אלמנטים מאסבסט, ככל שקיימים במגרש ופינוי הפסולת.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>9. הכנת מסמך התארגנות ותפעול למשך זמן ביצוע החפירה והבניה, שיבטיח את מיזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים. המסמך יכלול התחייבות לפינוי כל המתקנים בתום העבודות.</p> <p>10. הכנת תכנית מפורטת לגג שתכלול את רכיבי המערכות שיותקנו על הגג (כגון: מדחסי מזגנים, מפוחים, קולטי שמש, דודים וכו') ומסתוריהן.</p> <p>11. תנאי למתן היתר עבור שימושי מסחר הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.</p> <p>12. תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>א. בתא שטח 391, תנאי להיתר יהיה בדיקה מעמיקה לעניין הימצאות עתיקות במסגרת תיק תיעוד מלא שיערך לתא שטח זה ושילובן בבנייה החדשה ככל וניתן, בתיאום עם רשות העתיקות וממונה השימור בעירייה.</p> <p>ב. במקרה של קבלת אישור רשות העתיקות לבניית חניון תת קרקעי, תוצג תכנית בינוי לחניון אשר תכלול את מיקום הכניסה אליו, לרבות טבלת מאזן חניה לפי התקן התקף ובהתאם לשימושים המוצעים.</p> <p>13. תיאום עם אגף התנועה בעירייה</p> <p>14. תיאום עם פקיד היערות לעניין עצים בוגרים במגרש ו/או סמוך לגבולותיו.</p> <p>תנאי לתאי שטח 391 ו- 402:</p> <p>בצמוד לגבול הצפון מזרחי של התכנית קיים עץ בוגר לשימור. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם פקיד היערות לעניין הנחיות שמירה על העץ במהלך הבנייה.</p> <p>15. עבור בקשה להיתר הכולל אכסון מלונאי, נדרש תיאום עם משרד התיירות.</p>	

	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>16. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות. 17. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 391 הינו שחזור קשתות האבן המקוריות מעל הכניסה מכיוון רח' העצמאות. 18. תנאי להיתר יהיה כי הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>6.3 בינוי</p> <p>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.</p> <p>1. הוראות בינוי כלליות: א. התכנון המוצע יעשה תוך שמירה על מאפייני האתר, המבנה או המתחם 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. ד. 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. ה. לא תותר בניית קומת עמודים. ו. יותרו קולונדות בחזיתות לחצר פנימית בלבד, לא יותרו קולונדות בחזיתות לרחוב. ז. לא תותר הצבה קבועה של מחסנים קלים ומבנים יבילים בחצר.</p> <p>2. בינוי בקו אפס בחזית לרחוב: א. בניה חדשה לאורך רחובות העצמאות ובית אשל תיבנה על קו בניין אפס. החזית תלווה את קו הרחוב ככל הניתן לכל גובה הבינוי. נסיגות בבינוי בקומות העליונות תהיינה ככל הניתן כלפי החצרות הפנימיות או המגרשים השכנים ולא כלפי הרחוב. ב. יותרו מרפסות זיזיות בחזית הפונה לרחוב בלבד. 3. גבהים ומפלסים: א. 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. ב. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם, ככל הניתן, לגובה תקרת המבנה לשימור כך שייווצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ'. ג. גובה קומה ראשונה חדשה, במקרים בהם קיים בסמוך מבנה לשימור, יהיה כגובה הקומה הראשונה של המבנה השימור והכל לפי תיק תיעוד והנחיות ממונה השימור. ד. בבנייה חדשה גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ'. ה. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 4. בניה תת-קרקעית: ככלל, לא תותר בניה תת-קרקעית מתחת למבנים לשימור. בנייה זו תותר אך ורק באישור רשות העתיקות ובתנאי ששוכנעה הוועדה המקומית כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור, לרבות שמירה על מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע מחוץ לקונטור המבנה.</p>

6.3	בינוי
	<p>5. חצרות פנימיות: בתאי שטח 391 ו-402 תתוכנן חצר פנימית. שטח החצר לא יפוצל למעט עבור שבילים, פירי אוורור, מעברי גישה למגרשים פנימיים ולחדרי אשפה.</p> <p>6. תשתיות:</p> <p>א. תשתיות עירוניות בהן פילרים של חשמל, מערכות תקשורת, מדי מים ופתרונות אשפה וכן מתקנים טכניים והנדסיים ימוקמו בתחום התכנית המוצעת באופן מוצנע שלא יפגום באתר או במבנה לשימור ויהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים או משולבים במבנה. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.</p> <p>ב. לא תותר העברת צנרת וכבלים של מתקנים טכניים על פני המעטפת החיצונית של מבנה/חומות/אלמנט לשימור.</p> <p>ג. פרטי עזר כגון מצלמות, חיישנים, צופר אזעקה וכיוב' יותקנו באופן מוצנע, שלא יסתירו ו/או יפגעו ברכיבים ואלמנטים לשימור (פתחי מבנה, עיטורים וכיוב').</p>



6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. גגות, מרפסות ומצללות:</p> <p>א. במבנים חדשים ותוספות בנייה יהיו גגות שטוחים. ניקוז הגגות יהיה ככל הניתן לפני המגרש ויתואם עם מחלקת תשתיות ופיתוח בעירייה.</p> <p>ב. לא יותרו מערכות טכניות גלויות על הגג. מתקנים טכניים כגון קולטי שמש ומזגנים יוצבו על הגג באופן שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ויוסתרו ע"י מסתורים תואמים לחזיתות הבניין תוך הקפדה על השתלבותם בעיצוב המבנה. הפתרונות המוצעים יהוו חלק מן הבקשה להיתר ויתואמו עם ממונה השימור.</p> <p>ג. תותר הקמת חדר יציאה לגג בתנאי שהגג יפותח כרכוש משותף שימושי לכלל דיירי הבניין.</p> <p>ד. שטח הגג הפנוי הנוצר בהפרש התכסיות בין הקומות התחתונות לקומה השלישית או הרביעית יתוכנן כמרפסת גג.</p> <p>ה. הגגות יפותחו ככל הניתן כחזית חמישית לרווחת הדיירים וירוצפו או יחופו בחומרים עמידים ואסתטיים.</p> <p>ו. תתוכנן מרפסת גג אחת במגרש ככל הניתן, יותר פיצול השטח לשתי מרפסות גג, בתנאי שהמרפסת הגדולה ביניהן תפנה לחצר פנימית.</p> <p>ז. למרות האמור בסעיף ד' לעיל, ניתן לתכנן יותר ממרפסת גג אחת במקרים אלו:</p> <p>-במגרשים פנימיים</p> <p>-במקרים בהם מהנדס העיר בהמלצת ועדת שימור שוכנע כי הדבר הכרחי מסיבות שימוריות ו/או תכנוניות הנוגעות למגרש נשוא הבקשה או למגרשים הסמוכים לו.</p> <p>ח. תותר הקמת מצללות במרפסות גג בלבד. לא יותרו מצללות מעל מרפסות זיזיות.</p> <p>ט. המצללות יהיו מעץ או מתכת בלבד ויעוצבו כך שלא יסתירו את המבנה לשימור.</p> <p>י. כלפי חזית הפונה לרחוב תותר הצמדת המצללה לקו בנין 0.</p> <p>יא. כלפי חזיתות שאינן פונות לרחוב נדרשת נסיגה של 2 מ' מחזית הבנין.</p> <p>יב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות מחזית הבנין בחזית הפונה לרחוב בלבד.</p> <p>יג. מידות מרפסת זיזית לא יעלו על 0.8 מ' עומק, ו-1.6 מ' אורך.</p> <p>יד. למרפסות זיזיות יותרו מעקות מתכת בלבד.</p> <p>טו. מעקה מרפסות גג יהיה בנוי או מברזל.</p> <p>טז. מרפסת גג תהיה מרוצפת.</p> <p>יז. לא תותר סגירת מרפסות קיימות במבנה לשימור.</p> <p>2. פתחים:</p> <p>א. לא תותר חסימת פתחים קיימים במבנים גובלים אלא במקרים פרטניים שצוינו בהוראות.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

עיצוב פיתוח ובינוי	6.4
<p>ב. תכנון פתחים בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים יתאפשר בהתאם להנחיות ממונה השימור.</p> <p>ג. מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לאופי הפתחים במבנה לשימור ובמבנים לשימור הסמוכים ובהתאמה לסוגי הפתחים הפרופורציות והמקצבים האפייניים לבנייה המקורית בעיר העתיקה.</p> <p>ד. לא יותרו חלונות פתחי מרחב מוגן בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לחומרי הגמר האופייניים באזור:</p> <p>א. בניין או חלק מבניין בן שתי קומות בלבד יהיה כולו בגמר אבן הדומה בסוג האבן, בגוון מונה הדפסה 67 ובסיתות למצוי בעיר העתיקה.</p> <p>ב. הקומות שמעל קומת הקרקע יהיו בגמר אבן בעיבוד עדין יותר מאבן קומת הקרקע או טיח.</p> <p>ג. בקומה רביעית ניתן להשתמש בחומרים נוספים ובתנאי שלא יבלטו ממישור הקומות מתחתיהן.</p> <p>ד. 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>ה. בגמר טיח סוג הטיח, אופן הגימור וגוון הטיח ייקבעו בהתאם לרשימה הקיימת במחלקת השימור ובאישור ממונה השימור.</p> <p>ו. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>ז. מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה לשימור יהיו בהתאמה לפרטים המקוריים בהתאם למפורט בתיק התיעוד.</p> <p>4. הוראות פיתוח</p> <p>א. גדרות/חומות היסטוריות לשימור, הקיימות סביב המתחם, ישוקמו לרבות שיחזור והשלמת חלקי חומות שנהרסו.</p> <p>ב. תותר בניית פרגולות ממתכת ועץ בחצר.</p> <p>ג. חומרי הגמר יהיו מחומרים נוחים לתחזוקה ובלתי בוהקים.</p> <p>ד. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים שמתאימה לתנאי האקלים.</p> <p>ה. לא יעשה שימוש בצומח פולשני בכל תחום התכנית.</p>	

שימור	6.5																														
<p>1) רשימת האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים שנקבעו לשימור ולשימור נופי בתכנית זו הם:</p> <table border="1" data-bbox="414 1568 1262 2038"> <thead> <tr> <th>מספר אתר</th> <th>תא שטח</th> <th>שם האתר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>401</td> <td>בית אשל 37-39</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>43</td> <td>העצמאות 10-12</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>42</td> <td>העצמאות 16</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>391</td> <td>קיר אחורי של מבנים ברח' שלושת בני עין חרוד</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>391</td> <td>העצמאות 14</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>391</td> <td>חומה</td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>391</td> <td>חומה</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>402</td> <td>חומה</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>402</td> <td>העצמאות 8</td> </tr> </tbody> </table> <p>2) האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המצורף לתכנית זו הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p>	מספר אתר	תא שטח	שם האתר	01	401	בית אשל 37-39	02	43	העצמאות 10-12	03	42	העצמאות 16	04	391	קיר אחורי של מבנים ברח' שלושת בני עין חרוד	05	391	העצמאות 14	06	391	חומה	07	391	חומה	08	402	חומה	09	402	העצמאות 8	
מספר אתר	תא שטח	שם האתר																													
01	401	בית אשל 37-39																													
02	43	העצמאות 10-12																													
03	42	העצמאות 16																													
04	391	קיר אחורי של מבנים ברח' שלושת בני עין חרוד																													
05	391	העצמאות 14																													
06	391	חומה																													
07	391	חומה																													
08	402	חומה																													
09	402	העצמאות 8																													

3) דרגות השימור:

התכנית כוללת נכסים לשימור בדרגה א' ונכסים לשימור בדרגות שאינן א'.

דרגת שימור סופית לכל נכס תקבע לעת הכנת תיק תעוד מלא.

הנחיות מלאות לאופן שימור הנכסים בהתאם לדרגת השימור שנקבעה/תקבע להם, ינתנו ע"י מח' שימור של הרשות המקומית.

עקרונות לדרגת שימור א':

א. יאסרו תוספות בנייה למבנים בדרגה א' למעט פונקציות הכרחיות להתאמת המבנה

לתקנים עכשוויים כגון נגישות, מיגון וכיוב'. אישור תוספת בנייה תינתן במקרים חריגים בהמלצת ועדת השימור העירונית וככל ששוכנעה הוועדה המקומית שהתוספת חיונית.

ב. שימור ושיקום יבוצעו ללא שינויים חיצוניים או פנימיים, למעט התאמות הנדרשות להשמשת הבניין ובתאום עם ממונה השימור.

ג. שימור ושיחזור יעשו ככל הניתן על פי טכנולוגיות הבנייה המקוריות.

ד. ישוחזרו וישוקמו פתחים מקוריים ויעשה שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים ככל הניתן.

עקרונות לדרגות שימור שאינן א':

א. לא תותר הריסת הנכס.

ב. שימור החזיתות כלפי הרחוב, החומות והחצרות הפנימיות.

ג. שימור עם אופציה לתוספת בנייה במיקום שיאושר ע"י ממונה השימור.

ד. שמירה על החלוקה הפנימית המקורית ככל הניתן.

ה. שימור ושיחזור יבוצעו ככל הניתן בטכנולוגיות בנייה מקוריות ובפרטים וחומרים אותנטיים.

4) 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, הוועדה 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.

5) היתר בניה:

היתר הבניה יכלול היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או ממונה השימור מטעם הוועדה המקומית.

6) 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.

7) הוראות כלליות למבנים לשימור בכל הדרגות:

א. יפורקו ויסולקו תוספות בנייה שאינן מקוריות.

ב. הוועדה המקומית בהמלצת ועדת שימור תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור וועדת השימור ובהתאם למוגדר בתיק התעוד.





שימור	6.5
<p>ג. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית המקורית של הבניין, למעט התחברות לצורך תוספת בנייה ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי המקורי לרבות סוג האבן, רכיבי פתחים, כתובות, תבליטים, גגונים, גזוזטראות, פרטים פנימיים וחומות.</p> <p>ד. תותר תוספת בנייה למבנה לשימור לצורך התאמתו ליעודו החדש, בכפוף לכך שיוכח כי התוספת הכרחית להתאמת המבנה ליעודו החדש ו/או לתקנים מחייבים ובאישור ממונה השימור.</p> <p>ה. יותרו שינויים פנימיים מינימליים במבנה לשימור, בכפוף לכך שיוכח כי הינם הכרחיים להתאמת המבנה ליעודו החדש ו/או לתקנים מחייבים ובאישור ממונה השימור.</p>	



שימור	6.6
<p>ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ינוקו חזיתות האבן של המבנה לשימור באופן שלא תיפגע שלמות האבן, יוסרו תוספות בניה שאינן חלק מהבניה המקורית ויוסרו מערכות התשתית הגלויות בתוך הקירות או בתת קרקע בהתאם להנחיות ממונה השימור</p> <p>ז. במקרה של צורך בהשלמת/החלפת אבנים פגומות, ייעשה ככל הניתן שימוש באבן מאותו סוג ובאותו סיתות כדוגמת הקיים.</p> <p>ח. פרטי פתחים, חלונות, תריסים, סורגים, דלתות, שערים, מרזבים ומזחלות גלויות ישופצו/ישוחזרו על פי הפרטים ההיסטוריים המקוריים כמפורט בתיק התיעוד ובהתאם להנחיות ממונה השימור.</p> <p>ט. לא תתאפשר חסימת פתחים הסטוריים במבנים לשימור, אלא באישור ממונה השימור.</p> <p>(8) תוספת בנייה חדשה למבנה לשימור:</p> <p>א. יותרו תוספות בניה למבנים לשימור שאינם בדרגה א' בכפוף לטבלת זכויות סעי' 5.</p> <p>ב. תוספת בניה מעל מבנה לשימור תתאפשר רק אם הוכח שהתוספת אינה פוגעת מבחינה קונסטרוקטיבית במבנה לשימור ובתנאי קבלת המלצת ועדת שימור.</p> <p>ג. הבנייה תעשה באופן שתשתלב באופן אסטטי במבנה הקיים, ובאופן שיאפשר לראות מה מקורי ומהי התוספת החדשה.</p> <p>ד. פתרונות הצללה לפתחים - יתוכננו כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזית. הפתרון יהיה אחיד בכל החזיתות ככל האפשר. ארגזי תריס לא יובלטו ממישור החזית.</p> <p>ה. מעקה גג - גובה המעקה ועיצובו יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתאום ואישור ממונה השימור העירוני.</p> <p>(9) הוראות שימור לתא שטח 401</p> <p>שימור ושיקום חזיתות המבנה ההיסטורי יבוצעו בהתאמה למפרט ופרטי השימור והשיקום של המבנה והחומה בתא שטח 402.</p>	



עתיקות	6.7
<p>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.</p> <p>שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדיון, הכולל את כל העיר העתיקה. כל עבודה בתחום התכנית, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. היה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978. אין להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה על כך מרשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו חללים הסטוריים ו/או עתיקות הראויים לשימור בהתאם להוראות חוק</p>	

<p>6.7 עתיקות</p> <p>העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ישולבו הממצאים בתכנון בתאום עם רשות העתיקות ובאישור מהנדס העיר, על חשבון היזם. 4. כל בנייה בתת קרקע תבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חניה</p> <p>1. חניה תתוכנן בתחום המגרש. במידה ולא ניתן לתכנן מקומות חניה בתחום המגרש מסיבות תכנוניות ו/או שימוריות, תוטל על המגרש השתתפות בקרן חניה בסכום שיקבע שמאי הועדה המקומית. 2. תותר חניה תת קרקעית באישור רשות העתיקות ומחלקת השימור העירונית. 3. שטחי החניה ייקבעו בהתאם לתמהיל השימושים המוצע לעת מתן היתר בנייה ובכפוף לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר. 4. יערך נספח תנועה וחניה עם טבלת מאזן חניות, שבו יוצג פתרון למקומות החניה. הנספח יאושר ע"י הגורם המוסמך בעיריית באר שבע. 5. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהתקנת מקומות חניה במקרים חריגים בהם שוכנעה שהדבר אינו אפשרי ובכפוף להמלצת מהנדס העיר.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות: 1) תשתיות ימוקמו בתחום המגרש וישולבו בבינוי באופן שיאפשר גישה של גורמי התשתיות לצורכי תפעול תחזוקה ושימור, בתיאום עם מחלקת פיתוח ותשתיות ועם מחלקת השימור בעירייה ובהתאם לחוברת פרטים מאושרים בתחום העיר העתיקה. 2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן. 3) במקרים חריגים בהם לא ניתן למקם את הפילרים בתחומי המגרשים, יימצא פתרון בתחום המדרכה בצד הקרוב למיסעה ולא בצמוד לחזיתות מבנה, אשר יאושר על ידי אדריכל העיר. 4) פתרון פינוי ואיסוף אשפה מהמגרש יהיה בתחום המגרש ובתאום עם מחלקת תברואה בעיריית באר שבע לעת מתן היתר בנייה. במידה ולא ניתן יהיה למקם את מיכלי האשפה בתוך המגרש מטעמי שימור, אזי ימוקמו במסתור מתאים במקום שיקבע בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית באר שבע. ב. ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע. ככל וקיימים בורות ספיגה הם יבוטלו. ג. חשמל: 1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. 2) בקרבת קווי חשמל עיליים או תת-קרקעיים ינתן היתר בניה רק בהתאם להנחיות חברת החשמל ובתיאום עימה. 3) כל תשתית החשמל שבתחום התכנית (למעט קו מתח עליון) תהיה תת קרקעית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר אמצעים לניהול ולהשגחה 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').</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תקשורת</p> <p>1. תשתיות תקשורת וטל"כ תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p>6.11</p>



<p>תקשורת</p> <p>2. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית.</p>	<p>6.11</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כמתחייב עפ"י פקודת היערות. 2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	<p>6.12</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>פסולת מוצקה:</p> <p>1. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית 2. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם העיריה. 3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בחדרי אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים. שפכים:</p> <p>1. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ הגורם המוסמך. 2. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 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>איכות אויר:</p> <p>1. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר לרבות ארובות בפירים פנימיים. 2. מיקום פתחי האוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכת אוורור יתואם עם מחלקת איכה"ס בעירייה. בתכנון יוקפד על: - פתחי כניסת האווריר לחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (לדוגמא לכיוון הרחוב). - פתחי יציאת האווריר המנוקז מהחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/מסחר) או בקרבת עוברים ושבים. - האווריר המנוקז מהחניות לא יגרום למפגע סביבתי. הנחיות בריאות/עסקי מזון:</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף שטחי מסחר ולאגף מגורים/בית המלון. לכל עסק מסחרי 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 (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. 5. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. הנחיות לתקופת הבנייה:</p> <p>1. יבוצעו פעולות למניעת היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר במהלך כל תקופת הבנייה. 2. בעבודות הפיתוח ינקטו כל האמצעים לטפל במניעת מפגעי אבק ורעש ולמניעת זיהומי קרקע ומים.</p>	<p>6.13</p>



6.14 סטיה ניכרת	6.14
חריגה מקו מתחם אסור לבניה.	

6.15 שילוט וסימון	6.15
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, ככל הניתן בחזית לרחוב ראשי, המסביר את הרקע ההיסטורי להקמתו ופרטים נוספים בהתאם לעניין על פי הנחיות ממונה השימור.	



6.16 חלוקה ו/ או רישום	6.16
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	

6.17 הפקעות לצרכי ציבור	6.17
א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."	



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

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

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

הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד, זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה	
--	--

