

## הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0912212

מגורים מסחר ותעסוקה, רח' האבות 72, עיר העתיקה באר שבע

מחוז

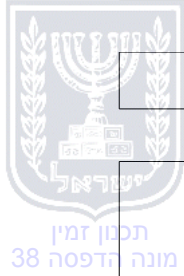
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2022

להפקיד את התכנית

30/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
הדפסה 38

תכנית זו מתייחסת למגרש 22 ברח' האבות 72, בעיר העתיקה בבאר-שבע:  
- בתחום גבול מגרש, בחלק צפון-מערבי של התכנית ישנה חומה היסטורית לשימור.  
- מחוץ לתחום התוכנית ישנם אלמנטים שונים לשימור כגון שורת אבנים ששרדה מחומה שנהרסה בחזית הרחוב, כמו כן המבנה גובל באבן שפה היסטורית לשימור.  
- מחוץ לתחום התוכנית ישנו מבנה היסטורי לשימור.  
התכנית מציעה לקבוע זכויות לשימוש מסחרי ותעסוקה בקומת הקרקע והגדלת זכויות בניה לשימוש מגורים עבור תוספת שתי קומות לבניין מגורים קיים בעל שתי קומות.  
התכנית תואמת להוראות תכנית מס' 605-0450627 - "תכנית לשימור והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע" (בהגשה).  
שטח המגרש הוא 205 מ"ר והשטח בניה המבוקש הכולל של התכנית הוא 533 מ"ר (260%).  
יעוד הקרקע המבוקש הוא "מגורים מסחר ותעסוקה" שיכללו 5 יח"ד למגורים ומסחר/תעסוקה בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**מגורים מסחר ותעסוקה, רח' האבות 72, עיר העתיקה  
באר שבע

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

605-0912212

מספר התכנית

0.205 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר שבע

**קואורדינאטה X**

179589

**קואורדינאטה Y**

572169

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' האבות 72, 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 | האבות | 72       |       |

**שכונה**

עיר העתיקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38005    | מוסדר   | חלק           | 162                 |                   |

**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 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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/ 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 תחולנה על תכנית זו.   | 6457               | 5711                    |     | 08/08/2012 |
| 5 / 03 / 177 / 6  | החלפה   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 177. הוראות תכנית 5 / 03 / 177 תחולנה על תכנית זו. | 3514               | 356                     |     | 01/01/1988 |
| 5 / 03 / 177      | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 177 ממשיכות לחול.          | 3230               | 2993                    |     | 25/07/1987 |
| 5 / 03 / 177 / 7  | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 177 / 7 ממשיכות לחול.      | 3516               | 601                     |     | 12/01/1988 |

הערה לטבלה:

תכנית מס' 605-0450627 "תכנית לשימור והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע" - בהגשה

**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 |          |                     |             | תומר כהן   |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | תומר כהן   |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| תיעוד ושימור   | רקע   | 1: 1     | 20                  | 27/03/2023  | תומר כהן   | 15: 23 27/03/2023 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 09/03/2023  | תומר כהן   | 09: 30 09/03/2023 | נספח מצב מאושר | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 22/11/2022  | תומר כהן   | 10: 12 28/03/2023 | נספח בינוי     | 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

**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                 |
|-------------|------|------------------|------------|----------|---------|-------|-----|------------|-----|-----------------------|
| המגיש       | פרטי | איתי דקל חן      |            |          | באר שבע | האבות | 72  | 08-6186677 |     | dekelhen123@gmail.com |
| המגיש       | פרטי | הללי רבקה דקל חן |            |          | באר שבע | האבות | 72  | 08-6186677 |     | dekelhen123@gmail.com |

**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 | תומר כהן   |            | תור אדריכלים            | באר שבע | שד רגר יצחק  | 51  | 08-6186677 | 08-6186677 | tomert@tor-arc.co.il |
| מודד מוסמך  | מודד      | רמי בכרייה | 1184       | בכרייה רמי - מודד מוסמך | באר שבע | פלדברג שמואל | 64  | 08-6270073 |            | Rbk033@walla.com     |

**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 שימור               | מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה 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.                                                 |
| מתחם לשימור               | מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים/אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים והפיתוח.                    |
| 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 תוספת בנייה על גבי בניין קיים בעל שתי קומות לצורך הגדלת זכויות הבנייה ושינויי ייעודי הקרקע ל"מגורים מסחר ותעסוקה".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מגורים ב' משולב" ל"מגורים מסחר ותעסוקה".
- קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים ומגבלות הבניה לרבות: קווי בנין, תכסית, מספר הקומות, זכויות הבנייה, חזית מסחרית והנחיות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- קביעת הוראות שימור.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח | סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------|-----------------------|---------------------|----------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 22      | אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים מסחר ותעסוקה | 22             |
|                     |         | להריסה                | מגורים מסחר ותעסוקה | 22             |
|                     |         | לשימור                | מגורים מסחר ותעסוקה | 22             |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר            |     |        |
|----------------------|-----|--------|
| יעוד                 | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים ב' משולב | 205 | 100    |
| סה"כ                 | 205 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 205.43    | 100          |
| סה"כ                | 205.43    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים לרבות שימושים נלווים כגון אחסנה, מועדון דיירים וכד'.
- ב. 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.
- ג. תעסוקה לרבות משרדים פרטיים, משרדים ציבוריים, מרפאות, סטודיו/סדנאות אמנות וכדומה.

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי**

א

- תותר הקמת מבנה למגורים או משרדים בן 3 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת עם חזית מסחרית במפלס הרחוב בחזית לרחוב האבות.
- בחלק העורפי של קומת הקרקע ובקומות העליונות. יותר שימוש למגורים או משרדים ו-קומת קרקע מסחרית ומעל מגורים ו/או תעסוקה.
- 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 בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.
- א. הוראות בינוי כלליות:
- 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.
  - מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה בגובה מפלס הרחוב הסמוך ככל הניתן ויעמוד בתקני הנגישות.
  - לא תותר בניית קומת עמודים / קומה מפולשת בכל תחום התכנית.
  - יודגש השוני בין המבנה הקיים לשימור ובין תוספת הבינוי המוצעת.
  - 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.
  - נסיגות בקומות העליונות יתוכננו כלפי המגרשים השכנים.
  - בינוי בקו אפס בחזית לרחוב:
- בניה חדשה לאורך רחוב האבות תיבנה על קו בניין אפס. החזית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ככל הניתן ללא הבדלי מפלסים.
  - יותר מרפסות זיזיות בחזית הפונה לרחוב בלבד.
  - לא יותרו חנויות בגודל מעל 80 מ"ר. אורך חזית של חנות לא יעלה על 10 מ'.
  - תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר/משרדים ולמגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
  - לא יותרו פתחי חלונות ממ"ד ופתחי אוורור ממ"ד בקו בניין אפס או בחזית הפונה לרחוב.
  - גבהים ומפלסים:
- תותר הקמת מבנה מסחר ומגורים בן 4 קומות.
  - מפלס הכניסה של המבנה החדש או של תוספת בנייה חדשה למבנה לשימור יהיה תואם ככל

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

הניתן למפלס הכניסה של המבנה לשימור. במידה ויווצרו הפרשי מפלסים גבוהים בין מפלס מבנה לשימור והמדרכה הצמודה, הנושא יתואם מול מח' השימור ומח' הפיתוח באופן פרטני.

3. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם ככל הניתן לגובה תקרת המבנה לשימור כך שייצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ'.

4. גובה קומה ראשונה, במקרים בהם קיימת קומה ראשונה במבנה לשימור, יהיה כגובה מבנה השימור והכל לפי תיק תיעוד והנחיות מחלקת השימור.

גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ'.

תותר הקמת 5 יחידות דיור. וגודל דירה מיני לא יפחת מ-35 מ"ר.

ב

## הוראות בינוי

ד. חצרות פנימיות:

1. גודל החצר לא יקטן מ- 20% משטח המגרש וככל הניתן לא יקטן מ- 6X6 מ'.

2. תתוכנן חצר אחת במגרש, ולא ניתן לפצל את השטח, למעט שבילים, פירי אוורור, מעברי גישה למגרשים פנימיים ולחדרי אשפה.

3. במגרש עם חזית לרחוב, הגובל במגרש פנימי, תמוקם החצר לכיוון המגרש הפנימי.

4. למרות האמור בסעיפים 1-3 לעיל, ניתן לתכנן שתי חצרות, ובתנאי שיוצמדו לגבול מגרש צידי או אחורי הגובל בחצר קיימת או מתוכננת או חלק שאינו מבונה במגרש שכן במקרים בהם מהנדס העיר בהמלצת ועדת שימור שוכנע כי הדבר הכרחי מסיבות שימוריות ו/או תכנוניות הנוגעות למגרש נשוא הבקשה או למגרשים הסמוכים לו.

ה. פיתוח המגרש:

1. 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, וככל הניתן יהיו תת-קרקעיים או משולבים במבנה. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.

2. לא תותר העברת צנרת וכבלים של מתקנים טכניים על פני המעטפת החיצונית של מבנה/חומות/אלמנט לשימור.

3. פרטי עזר כגון מצלמות, חיישנים, צופר אזעקה וכיוב' יותקנו באופן מוצנע, שלא יסתירו ו/או יפגעו ברכיבים ואלמנטים לשימור (פתחי מבנה, עיטורים וכיוב').

ו. גגות:

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

1. מתקנים טכניים וקולטי שמש יוצבו על הגג באופן שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו ככל הניתן.

2. 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.

3. 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 באופן שהצלע הקצרה לא תהיה קטנה ממחצית הצלע הארוכה. גמישות בנושא זה תיבחן לפי העניין.

- מרפסת הגג תמוקם כך שלפחות צלע אחת שלה תפנה כלפי מגרש פנימי גובל במידה ויש. גמישות בנושא זה תיבחן לפי העניין.

4. תתוכנן מרפסת גג אחת במגרש, ולא ניתן לפצל את השטח.

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

5. למרות האמור בסעיפים ד לעיל, ניתן לתכנן יותר ממרפסת גג אחת במקרים אלו:

-במגרשים פנימיים

-במקרים בהם מהנדס העיר בהמלצת ועדת שימור שוכנע כי הדבר הכרחי מסיבות שימוריות ו/או תכנוניות הנוגעות למגרש נשוא הבקשה או למגרשים הסמוכים לו.

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

7. המצללות יהיו מעץ או מתכת בלבד.

8. כלפי חזית הפונה לרחוב תותר הצמדת המצללה לקו בנין 0.

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

ז. פתחים:

1. לא יותרו פתחים חדשים או חסימת פתחים קיימים בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים.

במידה ויימצאו פתחים יש להתרחק בבניין מפתחים אלו עפ"י החוק.

2. מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לסוגי הפתחים הפרופורציות

והמקצבים האפיינים לבנייה ההיסטורית בעיר העתיקה.

## הוראות בנין

ח. שילוט:

הנחיות לשילוט יתקבלו ע"י ועדת השילוט העירונית עד לאישור הנחיות מרחביות לעיר העתיקה ע"י הועדה המקומית

ט. חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לתגמירים האופייניים באזור:

1. קומת הקרקע תהיה בגמר אבן דומה בגוון ובסיתות למצוי בעיר ההיסטורית. גובה חיפוי

האבן יותאם לגובה האבן/חיפוי האבן בבניינים סמוכים. בניין או חלק בניין בן שתי קומות בלבד

יהיה כולו בגמר אבן כמתואר לעיל.

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

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

מתחתיהן.

4. הנחיות בנייה באבן: בתחום המבנים לשימור יעשה שימוש באבן הזהה למקור. בתחום

הבנייה החדשה יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה. כל שינוי בהנחיה זו

ידרוש אישור של ממונה השימור.

5. בחיפוי טיח סוג הטיח, אופי הגימור וגוון הטיח ייקבעו בהתאם לרשימה הקיימת במחלקת

השימור ובאישור ממונה השימור.

6. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.

מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה לשימור יהיו בהתאמה לפרטים הקיימים או המקוריים.

מרפסות:

א. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות מחזית הבניין בחזית הפונה לרחוב בלבד.

ב. מידות מרפסת זיזית לא יעלו על 0.8 מ' עומק, ו-1.6 מ' אורך.

ג. למרפסות זיזיות יותרו מעקות מתכת בלבד.

ד. שטח הגג הפנוי הנוצר בהפרש התכסיות בין הקומות התחתונות לקומה השלישית או

הרביעית יתוכנן כמרפסת גג ויחולו עליו ההוראות הבאות:

1. מרפסת הגג תתוכנן בפרופורציות מלבניות באופן שהצלע הקצרה לא תהיה קטנה

ממחצית הצלע הארוכה.

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

2. מרפסת הגג תמוקם כך שלפחות צלע אחת שלה תפנה כלפי מגרש פנימי גובל.

אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו ליצירת חצר פנימית אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית.

## מסחר

ד בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר והשימושים האחרים.

## שימור

ה בתא שטח מס' 22 קיימות חומות לשימור מס' 1,2 (סימון בתשריט). 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.



תכנון זמין  
הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר)      | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |        | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש           | יעוד                   |
|-----------------------|------------|---------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------|--------|--------------------|---------|-----------------|------------------------|
|                       |            |                                             |           |                         | מעל הכניסה הקובעת  |        |                    |         |                 |                        |
|                       |            |                                             |           |                         | סה"כ שטחי<br>בניה  | עיקרי  | שרות               |         |                 |                        |
| קדמי<br>(1)           |            |                                             | 5         |                         | 395                | 70     | 325                | 22      | מגורים          | מסחר<br>ותעסוקה        |
| אחורי<br>(1)          |            |                                             |           |                         | 146 (2)            | 38 (2) | 108 (2)            | 22      | מסחר<br>ותעסוקה | מגורים מסחר<br>ותעסוקה |
| צידי-<br>שמאלי<br>(1) |            | 17                                          | 5         | 75                      | 541                | 108    | 433                | 22      | <סך הכל>        | מגורים מסחר<br>ותעסוקה |
| צידי-<br>ימני<br>(1)  |            |                                             |           |                         |                    |        |                    |         |                 |                        |
| מזרחי<br>(1)          |            |                                             |           |                         |                    |        |                    |         |                 |                        |
| מערבי<br>(1)          |            |                                             |           |                         |                    |        |                    |         |                 |                        |

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:**

ניתן לנייד שטחים בין תעסוקה למסחר.

לאור זה שהבינוי הקיים לא נהרס ניתן להציע תכסית של 75% בקומת הקרקע ועד 60% בקומות העליונות - במידה והבניין הקיים ייהרס לטובת בניין חדש התכסית של הקומות העליונות תהיה עד 55%.

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

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מסחר או תעסוקה בקומת הקרקע.

(3) קומת קרקע + 3.



## 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: גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 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 6.2 להלן.

ה. הבקשה 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 הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ 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 סיסמיים, 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 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 בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).

3. תנאי לבקשת היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.

ג. בשלב מתן היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.

ה. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.

ט. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנה המסומן להריסה במצב המוצע.



## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- י. יש להרחיק את קו המתח הגבוה הקיים בסמיכות למגרש באישור חברת חשמל. הרחקת הקו בפועל יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- יא. תנאי למתן היתרי בניה לשטח המסחר יהיה בתיאום משרד הבריאות.
4. שימור:
- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאתר או למבנה לשימור ולכל התערבות בו הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם לסעיף שימור 6.4.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר הריסה יהיה תיאום עם ממונה השימור.
- ג. 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.
5. אישור לאכלוס יינתן בתנאים הבאים:
- א. תנאי לאכלוס במגרש הכולל מבנה/אלמנט לשימור יהיה שימור בפועל של המבנה/אלמנט לשימור בהתאם לתיק התיעוד/מסמך התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מחלקת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן.
- ב. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
6. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:
- א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל).
- ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות

## 6.2

## שימור

- אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי:
- (1) רשימת האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים שנקבעו לשימור ולשימור נופי בתכנית זו הם:
- אתר [1] חומה היסטורית לשימור בתא שטח 22, דרגת שימור - אין דירוג לשימור
- אתר [2] אבן שפה היסטורית לשימור בתא שטח 22, דרגת שימור - אין דירוג לשימור
- אתר [3] מבנה היסטורי לשימור בתא שטח 23, דרגת שימור ב 2
- (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.
- (3) דרגות השימור:
- בתכנית זו סווג רכיבים לשימור דרגת ב 2.
- בהוראות ישולבו ההוראות לדרגת השימור הרלוונטית בתכנית המוצעת.
- (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 ולאלמנטים 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





| שימור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.2 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ועדת שימור ובתנאי שזו תנמק את החלטתה.<br>(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 מהנדס הוועדה.<br>(6)חיצוק מבנים שנקבעו לשימור ו/או עבודות הריסה/חפירה בקרבת מבנים לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התייעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור ובכפוף לאישור ממונה השימור. |     |



| עתיקות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.3 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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.<br>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.<br>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. |     |

| חניה                                                                       | 6.4 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה. |     |

| חלוקה ו/או רישום                                                                    | 6.5 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. |     |

| שילוט וסימון                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.6 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| בכל מקרה של סתירה בין מדיניות עירונית לשילוט בעיר העתיקה לבין הוראות לשילוט הנקבעו בתכנית זו, תחול המדיניות העירונית.<br>1. לכל יחידה מסחרית יותר שלט אחד.<br>2. השילוט יעשה על חזית הבניין באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע של פח, פלסטיק, עץ וכו'. |     |

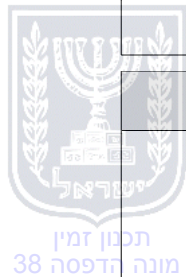


| בניה ירוקה                                                                                    | 6.7 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| בנייה חדשה תהיה לפי עקרונות בנייה ירוקה ותנאי למתן היתר יהיה דירוג אנרגטי A-C לבניין בשלמותו. |     |

| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.8 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:<br>- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'<br>- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'<br>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' |     |



| 6.8 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ'</p> <p>- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ'</p> <p>הערה- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>- מ-20 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>- מ-3 מ' מכבלים מתחם גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> |



| 6.9 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <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>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר אחר (חצץ, חלוקים וכד').</p> |



| 6.10 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <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 תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. תתאפשר גישה של גורמי התשתיות לשעונים, אשפה וכו' לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג.</p> <p>4. 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.</p> <p>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.</p> <p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - הבניינים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי.</p> <p>פתרון הקצה לשפכים יינתן במט"ש מי-שבע.</p> <p>תקשורת - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p> |

| 6.11 | איכות הסביבה                                                                                                |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>א. פסולת מוצקה:</p> <p>1. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

| איכות הסביבה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.11 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>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>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>ה. הנחיות לעסקי מזון:</p> <p>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.</p> |      |
| הפקעות לצרכי ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.12 |
| <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו ע שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,</p> <p>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"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |
| סטיה ניכרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6.13 |
| <p>שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית: תוספת קומות, חדרים, זכויות בניה, ניווד זכויות משימוש לשימוש פרט למה שמאפשרת התכנית, מס' מקומות חניה.</p> <p>לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תמ"א 38.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |

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

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מתאריך אישור התכנית

