

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0913335

עירוני מעורב ברח' שרה אימנו 9, עיר העתיקה באר שבע

מחוז דרום

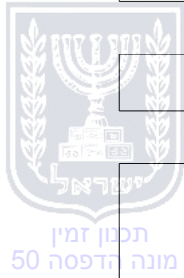
מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005102074/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתייחסת למגרש 35 ברח' שרה אימנו 9, בעיר העתיקה של באר-שבע: התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה וקביעת מסגרת תכנונית לבניין שישלב שימושים של מגורים, מסחר ותיירות.

התכנית תואמת לתכנית מס' 605-0450627 "תכנית לשימור והתחדשות העיר ההיסטורית בבאר שבע", שבתהליכים.

במגרש קיים מבנה לשימור בדרגת שימור ב'1 ו-ב'2 בעל קומה אחת. הבנוי הינו סביב חצר מרכזית. התכנית מוגשת על ידי יזם פרטי. התכנון החדש מציע שימור המבנים והחומות לשימור במגרש, הכשרת המבנה הקיים בקומת הקרקע ותוספת בנייה של שלוש קומות לשימושים מעורבים מגורים מסחר ותיירות. מגרש הינו פינתי וקיימים מבנים לשימור וכן חומות וגדרות אבן לשימור לרחוב שרה אמנו ולרחוב נגבה בהם נשתמרו פתחים מקוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עירוני מעורב ברח' שרה אימנו 9, עיר העתיקה באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0913335

מספר התכנית

0.207 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

179565

קואורדינאטה Y

572091

1.5.2 תיאור מקום

רח' שרה אימנו 9, העיר 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	שרה אמנו	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	217	

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

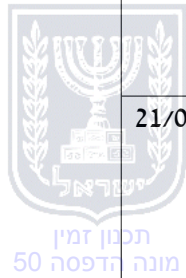
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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>תמא/ 12 /1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>177 /03 /5</u>	החלפה		3230	2993		25/07/1987
<u>7 /177 /03 /5</u>	החלפה		3516	601		12/01/1988
<u>4 /08 /22</u>	החלפה		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				תומר כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תומר כהן		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		86	11/12/2022	מיכל לויטה ניר	14: 16 06/02/2024	תיעוד מקדים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/09/2023	תומר כהן	21: 13 27/09/2023	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250		27/09/2023	תומר כהן	16: 19 28/02/2024	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
מגיש	פרטי	מיכאל הווארד		מיכאל הווארד בע"מ	באר שבע	יוסף בן מתתיהו	35	054-2640930	054-2640930	mhoward@mh-group.co.il

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	tomer@tor-arc.co.il
אדריכל	יועץ	מיכל לויטה ניר		מיכל לויטה ניר	באר שבע	הרצל		08-6277126		levitemichal@gmail.com
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.
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות

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**

שימור מבנה עות'מאני קיים בקומת הקרקע ותוספת בינוי עבור מגורים מסחר ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד "אזור מגורים ב' משולב" ל"עירוני מעורב".
2. קביעת גובה בנייה ומספר קומות.
3. הגדלת זכויות וקביעת מגבלות בניה.
4. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
5. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
6. קביעת אתרים ומבנים לשימור וקביעת הוראות שימור.
7. 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		35
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	35
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	35
לשימור	עירוני מעורב	35
מבנה לשימור	עירוני מעורב	35

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' משולב	207	100
סה"כ	207	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	208.79	100
סה"כ	208.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

עירוני מעורב

4.1.1

שימושים

1. מגורים:

לרבות שימושים נלווים כגון אחסנה, מועדון דיירים וכד'.

2. 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.

3. מלונאות:

היעוד המלונאי יאפשר הקמת מתקן אכסון מלונאי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

תותר הקמת מבנה בן 3 קומות מעל לקומת הכניסה הקובעת. בחזיתות הפונות לרחוב יפנו חללי מסחר ו/או חללים משותפים למלונאות.

בחלק העורפי של קומת הקרקע ובכל שטח הקומות העליונות, יותר שימוש למגורים ו/או מלונאות.

1. כללי:

א. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

ב. 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.

2. 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.

ב. מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים יהיה בגובה מפלס הרחוב הסמוך ככל הניתן.

ג. לא תותר בניית קומת עמודים / קומה מפולשת בכל תחום התכנית.

ד. קיר אבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. יש לבטא נתק דקורטיבי שידגיש את השוני בין המבנה לשימור לבניה החדשה שמעליו ולצדו.

ה. נסיגות בקומות העליונות יתוכננו כלפי המגרשים השכנים.

3. בינוי בקו אפס בחזית לרחוב:

א. בניה חדשה לאורך הרחובות שרה אמנו וגובה תיבנה בקו בניין אפס בשלושת הקומות

הראשונות לכל הפחות. החזיתות הפונות לרחובות יהיו ככל הניתן במפלס הרחוב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

ב. לא יותרו חנויות בשטח גדול מ-80 מ"ר. אורך חזית של חנות לא יעלה על 10 מ'.

ג. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר/משרדים ולמגורים. כמו כן לכל עסק במבנה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

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

4. גבהים ומפלסים:

א. מפלס הכניסה של המבנה החדש או של תוספת בנייה חדשה למבנה לשימור יהיה תואם ככל



4.1	עירוני מעורב
	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. ב. גובה תקרת קומת הקרקע יהיה תואם ככל הניתן לגובה תקרת המבנה לשימור כך שייצר רצף אופקי ובכל מקרה לא יעלה על 5.30 מ'. ג. גובה קומה ראשונה, במקרים בהם קיימות קומה ראשונה במבנה לשימור, יהיה כגובה מבנה השימור והכל לפי תיק התייעוד והנחיות מחלקת השימור. גובה קומה ממוצעת ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מ'. תותר הקמת יחידת דיור. גודל דירה מיני לא יפחת מ-35 מ"ר. 5. חצרות פנימיות: א. שטח החצר לא יקטן מ-20% משטח המגרש וככל הניתן לא יקטן מ-6X6 מ'. ב. תתוכנן חצר אחת במגרש, ולא ניתן לפצל את השטח, למעט שבילים, פירי אוורור, מעברי גישה למגרשים פנימיים ולחדרי אשפה. ג. במגרש עם חזית לרחוב הגובל במגרש פנימי, תמוקם החצר לכוון המגרש הפנימי. 6. פיתוח המגרש: 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. 7. גגות: במבנים חדשים ותוספות בנייה יהיו גגות שטוחים. ניקוז הגגות יהיה ככל הניתן לפני המגרש ויתואם עם מחלקת תשתיות ופיתוח. 8. גובה: לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה המבנה שהוגדר ומעל למספר הקומות שהוגדרו ולא תותר הגבהת פיר המעלית מעבר למעקה הגג. 9. פתחים: א. לא יותרו פתחים חדשים או חסימת פתחים קיימים בקו בניין אפס הגובל במגרשים סמוכים. במידה ויימצאו פתחים יש להתרחק בבניוי מפתחים אלו עפ"י החוק. ב. מקצב הפתחים, גודלם ועיצובם במבנה חדש יהיו בהתאמה לסוגי הפתחים הפרופורציות והמקצבים האפיינים לבנייה ההיסטורית בעיר העתיקה. 10. שילוט: הנחיות לשילוט יתקבלו ע"י ועדת השילוט העירונית עד לאישור הנחיות מרחביות לעיר העתיקה ע"י הועדה המקומית.
ב	בינוי 11. חומרי הגמר ייקבעו תוך התייחסות לתגמירים האופייניים באזור: א. 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. ב. הקומות שמעל קומת הקרקע יהיו בגמר אבן בעיבוד עדין יותר או טיח. ג. בקומה רביעית ניתן להשתמש בחומרים נוספים ובתנאי שלא יבלטו ממישור הקומות מתחתיהן. ד. 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.



4.1	עירוני מעורב
	ה. בחיפוי טיח סוג הטיח, אופי הגימור וגוון הטיח ייקבעו בהתאם לרשימה הקיימת במחלקת השימור ובאישור ממונה השימור. ו. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים. 12. מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה לשימור יהיו בהתאמה לפרטים הקיימים או המקוריים. 13. מרפסות: א. יותר מרפסות זיזיות הבולטות מחזית הבניין בחזיתות הפונות לרחובות בלבד. ב. מידות מרפסת זיזית לא יעלו על 0.8 מ' עומק, ו-1.6 מ' אורך. ג. למרפסות זיזיות יותר 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. 2. מרפסת הגג תמוקם כך שלפחות צלע אחת שלה תפנה כלפי מגרש פנימי גובל. 14. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו ליצירת חצר פנימית אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. 15. 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. 16. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירונית. 17. מסחר בקומת קרקע: בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. תובטח הפרדה בין תוכנון זמין מונה הדפסה 50 שימושי המסחר והשימושים האחרים.
ג	פיתוח ונוף 1. גינון - במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים וכד', כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול. 2. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים עם קרקעית אטומה. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון מאמצעות פירים. 4. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. א. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 5. השטחים הציבוריים של המלון יפנו לחזית הרחובות ויהיו פתוחים לשימוש הציבור
ד	שימור בתא שטח 35 קיימים מבנים ואלמנטים בנויים לשימור. תנאים בהיתר בניה והוראות של נושא השימור יהיו בהתאם למפורט בסעי' 6.3.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
				מפלג הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מפלג הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
עירוני מעורב	מגורים	35		50	50		1						
עירוני מעורב	מסחר	35		90	20				1 (1)				
עירוני מעורב	מלונאות (אכסון מלונאי)	35		381	80		11 (2)						
עירוני מעורב	<סך הכל>	35	207	521	100	80	12	17	4 (3)	4 (4)	5 (5)	5 (5)	4 (4)

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:

- מסחר יינתן בקומת הקרקע בלבד.
- יותר שטחי מרפסות זיזיות בנוסף לשטח העיקרי בהתאם להוראות בסעיף 4.1.2.
- חל איסור על הקמת מרתפים בגלל ריבוי מבנים ואלמנטים לשימור במגרש.
- לא יינתנו זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38.
- יותר ניווד שטחים בין מגורים למלונאות.
- יותר ניווד שטחים בין מסחר למלונאות.
- יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומת קרקע.
- (2) חדרי אירוח.
- (3) קומת קרקע + 3.
- (4) כמסומן בתשריט. קו בניין 0 מחייב במלואו בשלושת הקומות הראשונות לכיוון הרחובות הסמוכים.
- (5) קווי בניין צדדי ואחורי יהיו 0 או 3 מ' במידה וקיים בינוי עם מפתחים סמוכים במגרש שכן.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. בקשה להיתר בנייה למגרש תכלול:

א. תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה 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 4.1 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 בהיתר 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. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ט. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

י. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעת מטרדים הדדיים.

יא. 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.

פיתוח השטח ייעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליוי אדריכל שימור. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.

2. פיתוח:

א. תכנית הפיתוח תוגש ע"ג מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.

ב. תכנית הפיתוח תכלול פירוט של חזית המבנה המסחרית, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד.

ג. תכנית הפיתוח תכלול הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

ד. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה ובתיאום מול מח' השימור.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה

4. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

5. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע מסיבות הנדסיות, יהיה ניתן להתקינו כקו עילי.

6. תנאי בהיתר יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל

התשתית, אשר יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל



תנאים בהליך הרישוי	6.1
המתקנים לאחר ביצוע העבודות. 7. תנאי בהיתר יהיה הגשת התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בניה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
8. תנאי בהיתר יהיה תאום עם רשות העתיקות. 11. שימור: א. תנאי בהיתר לאתר או מבנה לשימור ולכל התערבות בו, הטעונה היתר בניה לפי החוק, יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם לסעיף שימור וכן תכנית בינוי ובה ציון רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור והנחיות ועדת השימור המקומית ככל שיינתנו. ב. תנאי בהיתר בניה ו/או הריסה באתר ו/או מבנה לשימור יהיה אישור ממונה השימור ודיון בוועדת השימור המקומית. ג. בקשה בהיתר לאתר לשימור תכלול: 1. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים. 2. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה, מתקנים טכניים, פילרים של חשמל, מים, גז, בזק, הוט וכדמ' ופחי אשפה. 3. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד. 4. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר. 5. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט. 6. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור. * כל עבודות השימור יהיו בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ב"ש. 9. תנאי לאכלוס במגרש הכולל מבנה/אלמנט לשימור יהיה שימור בפועל של המבנה/אלמנט לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור מחלקת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן. 10. תנאי בהיתר יהיה: א. אישור מחלקת שימור לתיק התיעוד המלא ולתמהיל השימושים המוצעים בתכנית הפיתוח והבינוי. ב. אישור מחלקת תנועה וחניה לפתרונות החניה. ג. אישור תאגיד המים של עיריית באר שבע בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב העירונית. ד. תיאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה. ה. תצהיר מהנדס ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור במגרש; ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים. ו. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על המבנה לשימור ולחלקיו במגרש ובמגרשים סמוכים. שילוב אלמנטים קונסטרוקטיביים חדשים בקירות, תקרות וחלל המבנה יהיה בהתאם להנחיות מהנדס שימור ומח' השימור. כל חדירת קונסטרוקציה בתקרת חלל לשימור חייבת	

6.2

תנאים בהליך הרישוי

ליווי של מהנדס שימור ואישורו, בכפוף לאישור מח' השימור.

ז. הגשת פתרון ניקוז לחצר ולגגות המבנים.

11. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

12. תנאי לאכלוס מבנה לשימור: שימור בפועל של המבנה בהתאם להנחיות תיק תיעוד מלא ולחוו"ד מחלקת השימור.

6.3

שימור

בתא שטח 35 קיימים מבנים, חומות ואלמנטים לשימור מס' 6-1 (כמסומן בתשריט). תוספות בניה למבנים/קירות לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי וכמפורט להלן:

אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי:

1. רשימת האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים שנקבעו לשימור ולשימור נופי בתכנית זו הם:

אתר [01-02] שם האתר שרה אמנו 9, תא שטח 35.

חומות [03-04] שם האתר שרה אמנו 9, תא שטח 35.

אלמנטים [05-06] שם האתר שרה אמנו 9, תא שטח 35.

2. האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המצורף לתכנית זו הינם לשימור ולא תותר הריסתם.

3. דרגות השימור:

בתכנית זו סווג המבנה והרכיבים לשימור דרגת ב 1.

4. תיק תיעוד:

א. 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.

ב. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולאמנטים להריסה במידה וקיימים.

ג. 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.

5. היתר בניה:

א. 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.

ב. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור. לא יינתן היתר שאינו כולל בתוכו שימור המבנה לשימור.

ג. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים החדשים.

ד. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על

6.3

שימור

- בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם מחלקת השימור העירונית.
- ה. תוספות הבנייה בתא השטח של המבנה לשימור יעשו באופן שלא יפגע בערכי השימור.
- ו. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.
- ז. בעלי המקצוע שאחראים על הכנת ההיתר, ביצוע ופרטי השימור יהיו בעלי ניסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחומם (נגר, איש פרזול וכד').
6. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.
7. 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.
8. היה ונהרס אתר, מבנה או רכיב לשימור הנכלל בתחום תכנית זו, ללא היתר הריסה על פי החוק במהלך חמש השנים לפני הגשת התוקף תכנית זו יתבטל.
9. מבנה לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.
- על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור. ככל וייהרס מבנה לשימור ללא אישור מחלקת שימור - לא יינתנו זכויות הבניה הנובעות מתכנית זו, והן תחזורנה להיות הזכויות המקוריות למגרש זה על פי תכנית תקפה.
- ב. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור תהיה רשאית להתיר הריסה של מבנים שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור וועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.
- ג. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להנחיות מחלקת שימור לעת מתן היתר בניה. תיק התיעוד יאושר ע"י מחלקת השימור.
10. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור:
- (1) סיור בשלב שלפני הפירוקים.
 - (2) סיור רגיקטים לפני מסירה.
 - (3) סיור לצורך קבלת אישור על השלמת הבניה.

6.4

סטיה ניכרת

תוספת קומות ו/או נסיגה בבינוי מקו בניין 0 מחייב לכיוון הרחובות הסמוכים ב-3 הקומות הראשונות יהיו סטייה ניכרת מתכנית.

6.5

חניה

1. תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:
 - א. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.
 - ב. החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.
2. חוסר מקומות חניה ישולם בקרן חניה.

6.6

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.

6.6

עתיקות

2. 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. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור הן ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
3. 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.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. כמתחייב עפ"י פקודת היערות.
2. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

6.8

איכות הסביבה

- א. פסולת מוצקה :
1. פסולת ביתית תיאצר במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ותפונה לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין באופן ובתדירות שתימנע מפגעים סביבתיים.
2. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם העיריה. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.
3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בחדרי אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.
- ב. שפכים :
1. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.
2. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
- ג. איכות אויר :
1. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר לרבות ארובות בפירים פנימיים.
- ד. הנחיות לעסקי מזון :
- 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. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.

6.9

ניהול מי נגר

- תכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשגה 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').



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית הקיימת. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.

6.11	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 יעשה 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 לבנייתו על פי הנחיות מחלקת שימור.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	א. תוך 10 שנים מיום אישורה. ב. אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 10 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. ג. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה. ד. אל אף האמור בסעיף ב' לעיל, הוועדה המחוזית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 10 שנים.
--	---