

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0791558

מגורים, מסחר ותיירות ברח' שלושת בני עין חרוד 93, העיר העתיקה באר שבע



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית למגרש ברחוב שלושת בני עין חרוד 93 בפינת רחוב גרשון בבאר שבע. המגרש נמצא במזרח העיר העתיקה ובסמיכות למע"ר ולתחנת הרכבת. ייעוד הקרקע המאושר במגרש הינו מסחרי ב', במגרש קיים מבנה לשימור בדרגה ב-1 על פי הגדרות עיריית באר שבע וחומות היסטוריות לשימור. כמו כן קיימים במגרשים הסמוכים מבנים וחומות היסטוריים לשימור. המבנה לשימור נבנה בסביבות שנת 1928 ושימש חלק בלתי נפרד מחאן (אורחן דרכים) לשירותיהם של הסוחרים שהגיעו לעיר. הבינוי המקורי היה לאורך הדופן הדרום מזרחית של המגרש (רח' שלושת בני עין חרוד) ובנוסף חומה לאורך הדופן הצפון מזרחית (רח' גרשון) שתחמה חצר פנימית בעורף המגרש. בסביבות שנת 1953 נהרס חלק מהבינוי במגרש כך שנוצר מבנה בן קומה אחת וגג המבנה עשוי מפרופילי ברזל שטוח בפינת המגרש הדרומית. בשל מיקומו וצורתו האופיינית לתקופת פעילותו ערכו העירוני רב. לתכנית זו מצורף תיק תיעוד הסוקר את הרקע למבנה ומצבו הנוכחי. במסגרת התכנית ועל פי עקרונות תכנית המתאר לעיר העתיקה, מוצע שינוי יעוד לצורך הקמת מבנה בן 4 קומות לשימושים מעורבים: מסחר, תיירות ומגורים. קומת הקרקע כוללת חזית מסחרית וחצר פנימית לרווחת הדיירים, המבנה לשימור משולב בבינוי המוצע ומהווה את לב הפרוייקט.



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותיירות ברח' שלושת בני עין חרוד 93,
העיר העתיקה באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
605-0791558

שטח התכנית
0.843 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

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	180280
קואורדינאטה Y	572140

1.5.2 תיאור מקום

רחוב שלושת בני עין חרוד מס. 93 בפינת רחוב גרשון שבעיר העתיקה בבאר 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	שלושת בני עין חרוד	93	

שכונה העיר העתיקה בבאר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38003	לא מוסדר	חלק	97	

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 25



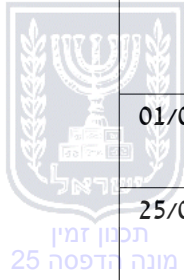
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1988	356	3514	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 6 /177 /03 /5	החלפה	6 /177 /03 /5
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 177 /03 /5	החלפה	177 /03 /5
20/01/1994	1874	4185	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 20 /177 /03 /5	החלפה	20 /177 /03 /5
31/10/2000		4929	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 4 /08 /14	החלפה	4 /08 /14
24/06/2003		0	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 4 /08 /28	החלפה	4 /08 /28



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 46 25/04/2021	רון פליישר	25/04/2021	1		מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד	07: 02 16/03/2021	עידו שלום	16/03/2021			רקע	תיעוד ושימור
לא	מצב מאושר	15: 35 18/10/2020	רון פליישר	19/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורן אוזן		א.ד.פ.ב. נדל"ן ופרוייקטים בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	51			oran@zoth. co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן אוזן		א.ד.פ.ב. נדל"ן ופרוייקטים בע"מ	תל אביב- יפו	בן יהודה	51			oran@zoth.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	רון פליישר	88202	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfl eisher.co.il
מודד	מודד	יוסף כהן	699	מ.ש.ב. מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820		mashav@mas havmed.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך תיק תיעוד	יועץ	עידו שלום	ה/ 49880	שלום אדריכלות ושימור מבנים	הוד השרון	שמיר	21	050-8426224		shalom@shalomarch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	בנין או קבוצת בניינים או חלק מהם, חומות, אלמנטים, גן, עצים וצמחיה, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הנם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
מחלקת השימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. מחלקת השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מתחם כמסומן בתשריט המיועד לשימור בשל ציביון (אופי) אורבני, אדריכלי, נופי מיוחד.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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 מבנה ברחוב שלושת בני עין חרוד 93 בפנית רחוב גרשון בעיר העתיקה למטרת מסחר ותיירות בשילוב מגורים בעיר העתיקה תוך שימור מבנים וחומות היסטוריות קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מגורים א' משולב" ל"מגורים, מסחר ותיירות".
- קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הנחיות לשימור.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותיירות	23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותיירות	23
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	23
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	23
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	23

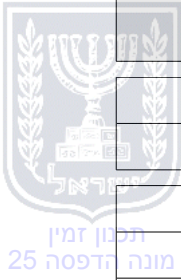
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי ב	843.34	100
סה"כ	843.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	843.34	100
סה"כ	843.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>א. מסחר קמעונאי, חנויות בוטיק, חנויות כלבו, מסחר בחפצי אומנות, חנויות נוחות, חנויות סגנון חיים ועיצוב, חנויות מלאכת מחשבת ומשחק, בתי אוכל כגון: מסעדות, בתי קפה, ברים, מזנונים וכד'.</p> <p>ב. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, גלריות, סדנאות לאמנים ואומנות, חללים לאירוח פרטי או עסקי.</p> <p>ג. יחידות תיירות.</p> <p>ד. מגורים לרבות מגורים לסטודנטים וצעירים, ושימושים דומים אשר קיימת בהם זיקה לשימושים עירוניים.</p> <p>ה. פונקציות משותפות למבנה המגורים כגון האב, חללי שרות, חדר כושר, בריכה חיצונית/עילית, מולטימדיה וכד' לשימוש דיירי הבניין בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות + קומה רביעית חלקית בנסיגה של לפחות 1.80 מ' מהחזית הקדמית.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 למעט בחזית הפונה לדרך מוצעת /מאושרת.</p> <p>ג. לא תותר קומה מפולשת חלקית או מלאה.</p> <p>ד. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.</p> <p>ה. תותר בניית מרפסות קונזוליות מעבר לקו גבול המגרש הקדמי לכוון הדרכים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר התשס"ב 2002)</p> <p>ו. גלריה ו/או חלוקה פנימית בתוך המבנה לשימור תאווה בתנאי שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>ז. במידה ויימצאו חלונות במגרשים שכנים בקו 0.0 לכוון המגרש המדובר, יש להתרחק מחלונות אלו עפ"י חוק.</p> <p>ח. החומות ההיסטוריות במידה וקיימות בגבולות המגרש ישולבו בפרויקט.</p> <p>ט. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה המבנה הסמוך לשימור, לפי תיק תיעוד ולפי הנחיות מחלקת השימור ובכל אופן לא יעלה על 5.30 מ'. בקומת הקרקע תשולב אבן בחיפוי החזית.</p> <p>י. יש לרכז ככל האפשר שטחים פנויים לחצר פנימית אחת. בכל אופן וגודל החצר לא יקטן 6*6. גודל החצר ומיקומה יתואם עם מחלק השימור העירונית.</p> <p>יא. תתוכנן חצר משק למסחר שתכלול את כל התשתיות הנדרשות (מפריד שמנים, פילרים, אשפה וכד')</p> <p>יב. חדרי טכניים, דודי שמש ומערכות נוספות יתוכננו בצורה נסתרת לפי הנחיות מחלקת שימור. גובה של חדר המדרגות וחדר המעלית לא יעבור את גובה מעקה הגג.</p> <p>יג. תכנון תשתיות, פילרים של חשמל, מים גז וכד' יתוכננו בתוך המגרש. פחי אשפה עבור כלל השימושים יהיו כחלק מהמבנה המסחרי בתוך המגרש. במידת הצורך עיריית באר שבע תנחה בנושא פילרים ציבוריים במגרש אשר יחושבו בנוסף לסך הזכויות במגרש.</p> <p>יד. השטח המינימלי ליחיד יהיה 35 מ"ר (עיקרי ושירות). תמהיל הדירות המתוכנן יכלול לפחות 20% דירות ששטחן גדול מ-80 מ"ר.</p> <p>טו. קיר אבן של קומת הקרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. במידה</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>ונדרשת הגבהה עבור מערכות טכניות יש לבטא נתק דקורטיבי זה בחזית המבנה החדש. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות מח' השימור.</p> <p>טז. לפני הכנת ההיתר ייעשה תיאום מוקדם של התכנון, החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם מחלקת השימור העירוני באופן שלא יפגע בערכי השימור.</p> <p>יז. מפלסי הכניסות בקומת הקרקע יקבעו בהתאם למפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>יח. העיצוב האדריכלי חומרי הבנייה, עיצוב חזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיו בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>יט. אופן שימור המבנים והצגת ההיבט ההיסטורי יתואמו עם ועדת השימור והוועדה המקומית לתכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>יא. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובתיאום מול מח' השימור.</p> <p>יב. אלמנטים המסומנים לשימור והריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן הגשת התכנית להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.</p> <p>יג. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ו/או יחידות תיירות בלבד.</p> <p>יד. המרפסות והגגות ינוקזו ככל הניתן לשטח החצר בתחום המגרש.</p> <p>יז. ממוצע יח"ד לא יקטן מ-60 מ"ר</p> <p>יח. תתוכן חצר ירוקה אפקטיבית עם 15% קרקע מחלחלת</p> <p>יט. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ'</p> <p>כ. מתקן האכסון המלונאי יוקם בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאים של משרד התיירות.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>א. גובה החנויות יהיה לפחות 2.75 מ' כדי לאפשר את התאמתן לעסקי מזון.</p> <p>ב. הכניסה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. תחובי הרכקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>ד. יתוכננו חדרי אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ה. עסקי מזון, יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ו. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) בתקרה מעל האזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחדרים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ז. שילוט וסימון למסחר:</p> <p>1. חזית המבנה לכיוון הרחוב תכלול את כל שלטי הפרסום למסחר בגובה קומת המסחר בלבד. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסום אחד. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר.</p> <p>2. השילוט ייעשה באותיות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטק או פחלמתכת ועץ וכד'.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתית אחרים ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	ב. בבניינים חדשים כל המרזבים יהיו פנימיים בתוך הקיר.
ד	<p>גגות</p> <p>א. הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. ב. מתקנים טכניים יוסתרו. ג. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר. ד. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה. ה. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל גובה קומות שהוגדרו והגבהת פיר מעלית מעבר למעקה הגג.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>במגרש קיים מבנה לשימור בדרגה ב-1 על פי הגדרות עיריית באר שבע וחומות היסטוריות לשימור.</p> <p>1. ככל וייהרס המבנה או חלק ממנו שכיום מתועד לשימור בטרם החלה הבניה, לא יינתנו זכויות הבניה הנובעות מתכנית זו, והן תחזורנה להיות הזכויות המקוריות למגרש זה על פי תכנית תקפה. 2. על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות: א. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה על פי החוק, ישוחזרו המבנה/מבנים והאלמנטים המקוריים בשלמות בהתאם לתיק התיעוד, בהיתר בניה נפרד ולא יינתנו במגרש תמריצי שימור. תתאפשר הגשת תכנית מפורטת ו/או היתר בניה במגרש, רק לאחר שיחזור המבנה והאלמנטים לשימור בפועל, קבלת טופס אכלוס ואישור מחלקת השימור על השלמת עבודות שימור ושחזור כנדרש. ב. למרות האמור בסעיף א. לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. ג. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להוראות סעיף 3 להלן. תיק התיעוד יאושר ע"י מחלקת השימור. ד. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התנו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת מחלקת השימור. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6. ה. הוועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים: 1. הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור. 2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו. ו. שחזור והקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו תהיה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת מחלקת השימור. ז. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת מחלקת השימור. ח. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום. ט. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית. י. שימור, שיקום ושחזור אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד הסופי המאושר</p>



4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>והנחיות מחלקת השימור. מחלקת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>יא. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם מחלקת השימור. לא תותר התקנת מתקנים כגון יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיוצ"ב על גג המבנה ללא הסתרה מתאימה.</p> <p>יב. במקרה של חפירות בסמוך למבנה לשימור, יש להתרחק מהמבנים לשימור ככל הניתן ולהציג תכניות מהנדס שימור לרבות פרטים המציגים את אופן ההגנה על המבנים לשימור והייצוב של הקרקע על מנת שלא ייפגעו כתוצאה מחפירה.</p> <p>יג. יש להתרחק עם יסודות המבנה החדש מהמבנה לשימור ומהחומות ההיסטוריים לפחות כ-1 מטר- המהנדס בשילוב יועץ השימור של התוכנית יציגו פרט תפר בין הישן לחדש ויסודות בהתאם להנחיות מחלקת השימור.</p> <p>יד. במקרה של חפירות מתחת לעצים לשימור יש לוודא עומק קרקע מספיק על מנת להגן על העצים.</p> <p>טו. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים.</p> <p>טז. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד) לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>יז. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.</p> <p>יח. הוועדה המקומית בהמלצת וועדת השימור רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>א. הוראות שימור נוספות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור, לרבות גדר בחזית המגרש, ייעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בהנחיות מחלקת השימור העירונית. 2. בתחום המגרש - לא יאושרו פתרונות חנייה. 3. המבנים היסטוריים ישוחזרו לפי הנחיות מחלקת השימור כולל שיחזור כל הפתחים למצבם המקורי, למעט הקלות שיינתנו ע"י מחלקת השימור. 4. חזיתות האבן המקוריות יחשפו ויטופלו, פתחים בחזיתות המבנה לשימור ובתוך המבנה ייחשפו, הכל לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית. 5. כל תכניות ההיתר יעודכנו בהתאם לתיק התיעוד וחוות דעת מח' השימור כולל: הסרת תוספות

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>בנייה חורגות, התאמת פתחים בחזיתות, חשיפת רצפות, תקרות וקירות מקוריים, שחזור ושימור כל הפרטים הנ"ל.</p> <p>6. כל החומות הקיימות במגרש יישמרו וישומרו, לרבות החומות המשותפות עם השכנים.</p> <p>7. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור, יהיו בהתאמה למבנה ההיסטורי הקיים ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>8. פתחים היסטוריים: ישוחזרו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול מקוריים. פרטים קיימים ישוקמו על פי הוראות מח' השימור העירונית.</p> <p>9. קירות היסטוריים במבנה לשימור שנהרסו או נפגעו ישוחזרו לפי הנחיות מחלקת השימור בהמשך למסקנות תיק התיעוד המאושר.</p> <p>10. השילוט, הסככות, התשתיות והגגונים יוסרו ויטופלו לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית.</p> <p>11. הערות שימור פרטניות יינתנו ע"י יועץ שימור ומחלקת שימור בשלב ההיתר.</p> <p>12. החלטה על אופן הטיפול באזור המוגבה בדרום התכנית (בתחום הדרך - רח' שלושת בני עין חרוד) תהיה בשלב הבקשה להיתר הבניה ובאישור מחלקת השימור ובעיריית באר שבע. אופן הכניסה למגרש באזור זה וקביעת המפלסים בשטח המגרש יתואמו עם מחלקת פיתוח בעיריית באר שבע.</p> <p>13. שימור אלמנטים לשימור יהיה על פי הנחיות מח' השימור ותיק היעוד. תאום נושא השימור וחזיתות המבנה יעשה באופן פרטני בזמן הגשה להיתר ואין בנספח הבינוי כדי לאשרה.</p> <p>ב. תיעוד אתר לשימור:</p> <p>1. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא.</p> <p>2. התיעוד יאושר על ידי מח' השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.</p> <p>3. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ומחלקת השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>
ז	<p>תשתיות</p> <p>א. בשלב היתר הבניה ימופו התשתיות הקיימות והמוצעות ויוצע פתרון להסתרתן.</p> <p>ב. מוצאי מערך התשתיות (פילרים, מוני מים, חשמל, גז וכד') ואשפה ימופו וישולבו בתכנון בתוך המגרש לרבות פתרון הסתרתן. הפתרון התכנוני יהיה בהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה ובכפוף לאישורה של מח' שימור ומח' פיתוח. ריכוז פסולת של בית אוכל בקומת הקרקע יעשה בתחום העסק ויפונה עפ"י הנחיות הרשות המקומית</p> <p>ג. לא יותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה</p> <p>ד. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש- יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות.</p> <p>ה. תריסי גלילה, סורגים, מנועים וכד': פירוק כל הארגזים החיצוניים והעיליים הבולטים מהחזית והתקנת תשתית חדשה והסוואתה בתיאום ואישור מחלקת השימור העירונית.</p>
ח	<p>שילוט וסימון</p> <p>א. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>ב. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד.</p> <p>ג. השילוט ייעשה באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/ פח/ מתכת/עץ וכו'.</p> <p>ד. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד מחלקת השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.</p> <p>ה. בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר והמבנה, את הקשרו הסביבתי ואת היותו מבנה לשימור. תוכן השלט ואופיו יתואם עם מחלקת השימור העירונית.</p> <p>ו. שילוט קיים יוסדר בהתאם להנחיות השילוט שלעיל.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	17	26	80	1932	0	0	297	1635	843.34	23	מגורים מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	1	17	(3)	80	450	0	0	60	390	843.34	23	מגורים מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 1	17	11	80	240	0	0	10	230	843.34	23	מגורים מסחר ותיירות
				(1) 4				2622	0	0	367	2255	843.34	סה"כ	מגורים מסחר ותיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

- חישוב זכויות (משטח המגרש): 260% זכויות בסיס + 40% מותנות בביצוע מטלות השימור + 11% עבור מרפסות קונזוליות מחוץ לגבולות המגרש לכיוון דרך בלבד. 92 מ"ר מתוך השטחים העיקריים תכנון זמין מונה הדפסה 25
- למגורים מיועדים למרפסות.
- יותר ניווד זכויות בניה ממסחר לתיירות.
- יותר ניווד שטחים עיקריים לטובת שטחי שרות בכל השימושים המוצעים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- תינתן אפשרות לתוספת יח"ד ופטור מתמהיל יח"ד במידה והיתר בנייה יוצא לא יאוחר מ- 3 שנים ממתן תוקף לתכנית ותחילת בנייה תוך שנה מהוצאת ההיתר. כל זאת בכפוף לתכנון יח"ד איכותיות עם אור ואוורור על פי החוק ובאישור מהנדסת העיר ובהמלצת ועדת השימור.
- תוספת יח"ד תתאפשר במסגרת השטחים המוצעים וגודל דירה מינימלי לא יפחת מ- 35 מ"ר.
- במידה ויתגלו עתיקות בזמן העבודות ובעל הקרקע יחליט לחשוף עתיקות אלו לשמורם לפי הנחיות מחלקת שימור ולהשתמש בקומה התת קרקעית ההיסטורית. זכויות הבנייה לאזור זה יהיו בנוסף למניין הזכויות המוצעות.

- ו. סך שטחי השירות במגרש כוללים 10 מ"ר לשימושי תיירות ויתר שטחי השירות מיועדים לשימושי מסחר ומגורים.
ז. יותר ניוד שטחי שירות בין השימושים השונים בכל הקומות למעט ניוד זכויות בנייה משימושי תיירות לשימושים אחרים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הקומה העליונה תהיה בנסיגה כמפורט בהוראות סעיף 4..
(2) כמסומן בתשריט.
(3) ל"ר.
(4) שימוש זה מותר בקומת הקרקע בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה בכפוף לתנאים הבאים:

א. הבקשה להיתר תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה שיבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים וכן התחייבות לפינוי כל המתקנים המשמשים לביצוע העבודות.

ב. תכנית הגגות תפרט את מיקום של רכיבי המערכת הסולארית, מתקני הקירור ומתקני התקשורת וכן את המסתורים המיועדים למערכות השונות.

ג. ההיתר יכלול תכנית פיתוח ופתרון ניקוז למגרש כולו הכוללת גבהים סופיים, ניקוז, נטיעות והשקיה, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו' בקני"מ 1:100 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מח' השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.

ד. ההיתר יכלול פריסה של חזיתות המבנה הכוללת את מיקום של השלטים המיועדים ליחידות המסחריות.

ה. היתרי הבניה לשטחי המסחר ינתנו רק לאחר קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות.

ו. תוצג תכנית התכלול פתרונות קצה למערכות הביוב, מים ואינסטלציה, קווי חשמל וכיבוי אש. המערכות יהיו תת-קרקעיות או עם פתרונות הסתרה מחומרי גמר מכל סוג בתאום עם מחלקת שימור עירונית.

ז. יש להציג את מיקום מוצאי התשתיות בתוך תחום המגרש באופן מוצנע לרבות פילרים, חשמל, תקשורת, חנוכיית מים, פחים/אשפה, מערכת גז וכדומה והכל לפי הנחיות הגורמים העירוניים הרלבנטיים בהתאם לשימושים המבוקשים.

ח. ההיתר יכלול התחייבות לשמירה והגנה על המבנה ההיסטורי הקיים במגרש והמבנים לשימור הקיימים במגרשים הסמוכים משני היבטים:

הנדסי: הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה לשימור והבנייה מעליו, בסמיכות למבנה ומתחת לקרקע וכי אין סכנה למבנה לשימור, חומות השימור ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים.

אדריכלי: על היזם לחתום על תצהיר התחייבות לעת מתן ההיתר לשמר ולשקם את המבנים לשימור וקירות האבן ההיסטוריים הקיימים ו/או הגובלים במגרש.

ט. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה על פי החוק, ישוחזרו המבנה/מבנים והאלמנטים המקוריים בשלמות בהתאם לתיק התיעוד, בהיתר בנייה נפרד ולא יינתנו במגרש תמריצי שימור. תתאפשר הגשת תכנית מפורטת ו/או היתר בניה במגרש, רק לאחר שיחזור המבנה והאלמנטים לשימור בפועל, קבלת טופס אכלוס ואישור מחלקת השימור על השלמת עבודות שימור ושיחזור כנדרש.

י. להיתר בנייה הכולל עבודות הריסה נדרש אישור מהנדס שימור כי אין סכנה לפגיעה במבנים ובחומות לשימור במגרש ובמגרשים הסמוכים לאישור מחלקת השימור העירונית לתכנון המוצע.

יא. בדיקה האם הפודסט הינו לשימור תבוצע בזמן הגשת בקשה להיתר. הריסת הפודסט ההיסטורי מחוץ לגבול המגרש (בפינה הדרומית) תבוצע בשלב פיתוח הרחוב ע"י העירייה או בשלב ביצוע ההיתר, הראשון מביניהם, ובתנאי ביצוע בדיקות מקדימות וקבלת רשות העתיקות, מחלקת השימור בעיריית באר שבע ומהנדסת העיר.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>יב. תנאי למתן היתר בניה, תיאום תכנית ההיתר עם מחלקת השימור העירונית ואישורה.</p> <p>יג. תנאי לאכלוס מבנה לשימור ושחרור ערבות: שימור בפועל של המבנה בהתאם להנחיות תיק תיעוד מלא ולחוו"ד מחלקת השימור.</p> <p>יד. היתרי בניה לשימושי תיירות יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>טו. הסדרי פינוי האשפה לרבות מיקום וסוג הפחים והסדרי התנועה הרלוונטיים יהיו בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.</p> <p>טז. תנאי להיתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס שאין סכנה לפגיעה במבנים ואלמנטים לשימור במגרש ובמגרשים גובלים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה, הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת הוועדה המקומית/רשות רישוי מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומח' השימור ע"פ חוק התכנון והבניה.</p> <p>בנוסף-</p> <p>בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה עפ"י מסקנות תיק התיעוד המלא ומחלקת השימור העירונית. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה. חוו"ד מחלקת השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חוו"ד מהנדס מומחה בשימור. 	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.2
	לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.

חשמל	6.3
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

חשמל	6.3
<p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	



עתיקות	6.4
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



חניה	6.5
<p>א. חניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>ב. פעילות "פריקה וטעינה" תוגבל (בתימרוך מתאים) לשעות בהן אין פעילות הולכי רגל (לפני ו/או אחרי שעות פעילות הולכי הרגל) ובהתאם להנחיות עיריית באר שבע.</p>	

6.6	שימור
	<p>א. לא תותר הריסת המבנה לשימור וגדרות היסטוריים.</p> <p>ב. היתר בנייה למבנה חדש בחלקה יכלול הוראות ביחס למבנה לשימור הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות לשימור.</p> <p>ג. לא תתאפשר חלוקה עתידית של מתחם באופן שיפריד בין המבנים לשימור למבנים חדשים.</p> <p>ד. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על המבנה לשימור ולחלקיו במגרש ובמגרשים סמוכים.</p> <p>ה. תנאי אישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מחלקת השימור העירונית .</p> <p>ו. יש להביא התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27ה הדפסה 25 תכנון זמין</p> <p>לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בניה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון הפתחים לשימור.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת הועדה המקומית/רשות רישוי מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הועדה המקומית ומח' השימור וע"פ חוק התכנון והבנייה.</p> <p>ט. יש לתאם מול מח' השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה /יידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.</p> <p>י. 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'</p> <p>יא. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>יב. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור : סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור הערות לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר</p> <p>יג. תנאי לאיכלוס המבנה ו/או טופס 4 ושחרור ערבות, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות מחלקת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואם.</p> <p>יד. כל חיזוק המבנים ההיסטוריים ייעשה על ידי מהנדס שימור ובתאום ואישור מחלקת השימור העירונית בצורה שלא תפגע במבנה לשימור.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תיק תיעוד מלא כולל פרטים ושחזור חזיתות ואישורו במח' השימור.</p>

6.7	תשתיות
	<p>א. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש באר שבע ובהתאם להנחיות הועדה המקומית באר שבע.</p> <p>ב. בכל שטח התכנית יהיו מערכות תת קרקעיות או עם פתרונות מסתור מחומרי גמר כגון: ברזולאבן/זכוכית/טיח או בטון חשוף.</p> <p>ג. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הועדה המקומית.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף.</p> <p>5. תתאפשר הקלה בסך השטח המיועד לחלחול משטח המגרש בסמכות הועדה המקומית וזאת ע"פ הוראות תמ"א 1 סעיף 7.2</p>



6.9	סטיה ניכרת
	<p>ההוראות בעניין מס' הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין ושימור הן מעקרונות התכנית ושינוי מהן הינו סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתכנית.

