

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0845164

מלונאות מתחם הדסה העיר העתיקה באר שבע



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/09/2021

להפקיד את התכנית

05/01/2023

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

תכנית זו מציעה הקמת מלון בן 75-100 חדרים במתחם ההיסטורי של בית החולים "הדסה" בעיר העתיקה בבאר שבע, תוך הבטחת שימורם בפועל של מבנים, חומות ואלמנטים שנקבעו לשימור. במבנים המיועדים לשימור מוצעים שימושים פתוחים לציבור ליצירת חזית רחוב חיה ופעילה. שטח המתחם כ-2.15 דונם. במתחם ארבעה מבני אבן, חצר פנימית ובריכה מוקפים חומת לבנים, אשר נבנו ב-1916 במהלך מלחמת העולם ה-1 ושימשו כמרפאה צבאית תורכית/גרמנית. בתקופת מלחמת העולם ה-2 הוסבה המרפאה למרפאה צבאית של הצבא הבריטי ולאחר כיבוש העיר במלחמת העצמאות שימשה המרפאה כבית חולים צבאי זמני לחיילים ולאזרחי העיר. מבני המתחם נבנו בתקופות שונות והם משלבים בנייה תורכית עם בנייה בריטית. מראה המבנים ומאפייניהם מספרים את ההיסטוריה של המתחם ושל העיר.

במתחם מוצע בית מלון בן 5 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מרתף לחניה ושירות, כאשר הקומה ה-5 מוצעת בנסיגה ביחס לחזיתות המבנה ומוצעת בריכה על הגג. בקומת הקרקע מוצעת חצר פנימית במרכז המתחם ממנה נכנסים לאגפים, למבנים או ישירות לחדרים. גישה לציבור מתאפשרת אל המבנים לשימור אשר בהם מוצעות פונקציות מסחריות ו/או ציבוריות בעיקר מכיוון החזית הדרומית לכיוון רחוב יאיר שטרן.

פתרון החניה הינו עבור רכבים פרטיים בקומת המרתף עם גישה באמצעות מעלית לרכב שיתופעל ע"י איש צוות המלון (VALLET PARKING).

התכנית מחייבת ייעוד זכויות עבור מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע בהיקף של לפחות 50% מאורך החזיתות הפונות לרחובות ההיקפיים, בעיקר בתחום המבנים לשימור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מלונאות מתחם הדסה העיר העתיקה באר שבע
1.1	מספר התכנית	605-0845164
1.2	שטח התכנית	2.154 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	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	180086
קואורדינאטה Y	572282

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם בעיר העתיקה בין הרחובות החלוץ-גרשון-ההסתדרות-שטרן יאיר

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם העיר העתיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38002	לא מוסדר	חלק	135	

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 21



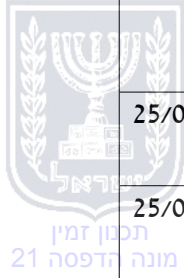
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/1987		2993	3230	תכנית זו מחליפה את תכנית 177 /03 /5 בתחומה.	החלפה	177 /03 /5
25/06/2006		3910	5544	תכנית זו מחליפה את תכנית 83 /177 /03 /5 בתחומה.	החלפה	83 /177 /03 /5
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12 /תמא
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /תמא
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /35 /תמא
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	23 /14 /4 /תממ



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- תשריט מאושר	15: 02 09/06/2022	יואל פייגין	09/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2- נספח בינוי מנחה	09: 48 02/11/2022	יואל פייגין	02/11/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 3- נספח תנועה	12: 25 28/06/2022	ויקטור דוידוב	28/06/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4- נספח עצים	09: 28 04/07/2022	עידו בטלבי	04/07/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4- סקר עצים	17: 06 04/07/2021	עידו בטלבי	04/07/2021			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 5- תיק תיעוד	14: 38 27/11/2022	איל זיו	27/11/2022	145		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 6- חוות דעת אגרונומית	12: 20 28/06/2022	עמית רידר	28/06/2022	11		מנחה	חוות דעת סביבתית

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463880	08-6237162	ruvikd@br7.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע	באר שבע	(1)		08-6464963	08-6273162	shlomik@calcalit7.co.il

(1) כתובת: רחוב גרשון דובינבויס 29, העיר העתיקה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6463895		

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignar.ch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יהודה ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yahoo.com
	יועץ נופי	עידו בטלבי		מקום - אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003950		ido@ma-com.co.il
	יועץ תחבורה	ויקטור דוידוב		ק.ד הנדסה	תל אביב- יפו	דרך בגין	52	03-7916916	03-7916917	victordav@013.net
אדריכל שימור	אדריכל	איל זיו	104602		תל אביב- יפו	(1)	14	03-6822296		a_arch@netvision.net.il
	אגרונים	עמית רידר		אופק עצים וחקלאות	יתד	(2)				ofek.rto@gmail.com

(1) כתובת : בית אשל 14 יפו.

(2) כתובת : הארזים 18.



מנהל הדפסה 21



מנהל הדפסה 21



## 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 העיר/הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מסמך המדיניות לעיר העתיקה	מסמך המדיניות לשימור ופיתוח העיר העתיקה כפי שאושר בוועדה המקומית בינואר 2019 המתעדכן מעת לעת.
מתחם לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים בהם מבנים, עצים בוגרים ופרטי פיתוח.
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 מתחם למלונאות בן כ-75 חדרי אירוח ושימושים תיירותיים נלווים תוך שימור של מבנים המיועדים לשימור ואלמנטים היסטוריים במתחם ההיסטורי של בית החולים הדסה, בעיר העתיקה של באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור "משולב מסחר ומגורים מיוחד" ל "מלונאות" אכסון מלונאי ומסחר בקומת הקרקע.
2. קביעות הוראות לשימור ושיקום מבנים היסטוריים.
3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה לרבות מספר קומות, גובה מרבי, קווי בניין ותכסית.
4. קביעת חזיתות מסחריות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והנחיות סביבתיות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1			
אתר/מתחם לשימור			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק מבנה לשחזור/העתקה			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק מבנה לשימור			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לכריתה			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לשימור			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
להריסה			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
לשימור			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להעתקה/שחזור			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
ציר			מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור			מלונאות (אכסון מלונאי)	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משולב מסחר ומגורים	2,153.88	100
סה"כ	2,153.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,153.88	100
סה"כ	2,153.88	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. מלונאות:</p> <p>1. שימושי מלונאות ותיירות בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות, לרבות חדרי לינה, אולם קבלה, חדר אוכל נלווה לשימוש אכסון מלונאי, בית כנסת, מועדון, מטבחים, חדרי כושר וספורט, בריכת שחיה.</p> <p>2. פיתוח רחבות, מצללות, חניה תת קרקעית ושטחי תפעול.</p> <p>3. שטחי שירות כגון אחסנה ומתקנים טכניים, מקלטים/ממ"דים חדר אשפה ומחזור, חדרי משאבות, טרפו וכו'.</p> <p>ב. מסחר:</p> <p>מסחר מלונאי כגון: חנות, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, ספא, גלריות לאמנות וכל עסק אחר בזיקה לתיירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה לבית מלון בגובה עד 4 קומות ועוד קומה נוספת בנסיגה. הבינוי יהיה סביב חצר פנימית ומלווה רחוב לאורך החזיתות לרחוב גרשון ורחוב ההסתדרות בהתאם לסימון קווי הבניין בתשריט ולנספח הבינוי המנחה.</p> <p>1א. תותר תוספת קומה חמישית ובתנאי שתהיה בנסיגה של 3 מ' ממגרשים גובלים. קומה חמישית תתוכנן בנסיגה של לפחות 1 מ' כלפי הרחוב. גובה קומה חמישית לא יעלה על 5.5 מ' כולל המעקה והבריכה על גג הקומה.</p> <p>2. תותר בנייה תת-קרקעית אך ורק בתנאי ששוכנעה הוועדה המקומית כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור, ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה.</p> <p>3. מסחר בקומת קרקע בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. לפחות 50% מאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה חזית מסחרית פעילה. למבנים מכוון רח' יאיר שטרן המסומנים כמבנים לשימור מס' B ו- C תתוכנן כניסה מהרחוב שתשרת את כלל הציבור.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע למסחר במבנים החדשים יהיה כגובה המבנים לשימור לפי תיק תיעוד והנחיות מחלקת השימור ובכל אופן לא פחות מ-4.30 מ' ולא יותר מ-5.30 מ'.</p> <p>5. גובה קומה ממוצע ברוטו מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.6 מ'.</p> <p>6. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>7. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>8. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>9. לא תותר בניית קומת עמודים/מפולשת מלאה בכל תחום התכנית.</p> <p>10. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 במגרשים גובלים ופונים למגרש המדובר. במידה וימצאו פתחים יש להתרחק בבינוי מפתחים אלו ע"פ החוק.</p> <p>11. אלמנטים המסומנים להריסה בתכנית זו אינם מהווים היתר להריסה וייבחנו במפורט בזמן</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>הגשת התכנית להיתר.</p> <p>12. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התיחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות.</p> <p>13. שטחים פנויים ירוכזו ככל הניתן לחצר פנימית אחת. גודל חצר לא יקטן מ 6X6. גודלן ומיקומן הסופי של החצרות יתואם עם ממונה השימור בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>14. גגות המבנים יהיו שטוחים. יותר שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש המבקש. מתקיים מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות מחלקת השימור העירונית. הגגות יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחיות מח' השימור ומהנדס העיר.</p> <p>15. בריכת שחיה ראשית:</p> <p>תותר הקמת בריכה בגג המלון וכן פעילויות ציבור שונות.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד, לא יותרו שימושים פרטיים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן בכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו מערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>16. גינון ופיתוח: לפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן מחלחל.</p> <p>17. קו החזית המזרחית (הפונה לרח' גרשון) יהיה בנסיגה באופן שיאפשר מדרכת הליכה ברוחב לפחות 3 מטר.</p> <p>18. ניתן יהיה לשנות את מפלס ה-0.0 באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתקנות.</p> <p>19. אורך חזית של יחידה מסחרית אחת לא יעלה על 20 מ'. חזית מסחרית תהיה מותאמת לחזית הבניין. סוככים, שלטים, תאורה וכו' יהיו בהתאם למדיניות העירונית וייתחסו לאלמנטים בבניין.</p>	
<p><b>שימור</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: לשימור</b></p> <p>א.</p> <p>מבנה A:</p> <p>1. חומרי הגמר של המעבר הצמוד לחזית המערבית של מבנה A, הפונה לחצר הפנימית, יכללו זכוכית או חומר אחר המאפשר שקיפות מלאה, בלפחות 80% מאורכו באופן שחזית המבנה לשימור תישאר גלויה כלפי החצר הפנימית.</p> <p>2. בין המבנה לשימור לבין התוספת החדשה מעליו תתוכנן הפרדה באמצעות פרט ניתוק בהתאם להנחיות ממונה השימור.</p> <p>3. יש לשמור על מרחק מינימלי של 2 מטרים בין החזית הצפונית של מבנה B לבין הבינוי החדש שמעל מבנה A.</p> <p>4. אין למקם מדרגות בתחום מעבר הכניסה ההיסטורית מרחוב ההסתדרות אל חצר המתחם בין מבנים A ו-B.</p> <p>מבנה D:</p> <p>החיבור הקונסטרוקטיבי של תוספת הבניה מעל המבנה לשימור תעשה באופן שלא יחדור את איזור המבנה לשימור המסומן בדרגת שימור א', בכפוף לחוות דעת קונסטרוקטור, כמסומן בנספח הבינוי המנחה.</p>	<p>ב</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>ב. הוראות בינוי כלליות עבור השימור ראה סעיפים 6.2, 6.3.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיה בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית וההנחיות המרחביות של עיריית באר שבע.</p> <p>1. קירות חוץ בחזיתות צדדיות דינם כדין קירות חוץ בחזית קדמית ואחורית מבחינת חומרי הגמר.</p> <p>2. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>3. בחיפוי טיח, הטיח יהיה בחספוס עדין או מגורד, בגוון באישור מח' השימור העירונית.</p> <p>4. קיר אבן של קומת קרקע ימשיך את גובה קיר האבן של המבנה לשימור הצמוד. במידה ונדרשת הגבהה עבור מערכות טכניות יש לבטא נתק דקורטיבי בין המבנה ההיסטורי לבניה החדשה שמעליו. בכל מקרה פתחים במבנה החדש יתוכננו בפרופורציות של העיר העתיקה עפ"י הנחיות מח' השימור.</p> <p>הנחיות בנייה באבן:</p> <p>1. בתחום המבנים הקיימים המיועדים לשימור יעשה שימוש באבן הזהה למקור. כל שינוי יעשה באישור מח' השימור העירונית.</p> <p>2. בתחום הבנייה החדשה: בתכנית יותר שימוש באבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה ובכל מקרה באישור מח' השימור העירונית.</p>	<p>ג</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
400	(7)	(7)	(7)	(7)	2	5 (6)	25 (5)	90 (4)	(3)	1300 (2)	400		5230 (1)	2153	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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:

- א. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- ב. שטחים עיקריים בתת הקרקע לא ישמשו לחדרי מלון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כ-725 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים למבנים לשימור. ניתן יהיה ליעד 580 מ"ר מתוך שטח זה עבור שטח עיקרי למסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע ובמרתף לרבות בשטח המבנים לשימור.
- (2) עבור חניה ושירותיים מלונאיים. בסמכות הועדה המקומית להוסיף שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה לצורך חניה תת קרקעית, חדרי מכונות, חדרי טכניים וכו'.
- (3) תכסית קומת מרתף 50%, תכסית קומת קרקע 70%, תכסית קומה טיפוסית 50%.
- (4) כמות החדרים הינה משוערת וניתן להפחיתה או להגדילה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.
- (5) הגובה המצוין לעיל אינו כולל גרעין מדרגות ומעלית בגובה של עד 4.5 מ' מעל מפלס הגג העליון.
- (6) בנוסף תותר קומת יציאה לגג.
- (7) בהתאם לסימון בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים :

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
- התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן :
  - א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...
  - ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי :
    - התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
    - ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
    - ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים :
      - ה. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.
      - ו. הוראות לתאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית.
      - ז. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
      - ח. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
  2. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים עפ"י הוראות ת"י 413.
  3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
  4. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  5. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
  6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
  7. תנאי למתן היתר להקמת בריכת שחייה יהיה תיאום הבריכה עם משרד הבריאות ומשרד התיירות.
  8. תנאי למתן היתר בניה- הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למח' השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה ולשימור ובנייה מעליו וכי אין סכנה למבנה לשימור לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.
  9. תנאי למתן היתר בניה תהיה התחייבות שיפוץ חזיתות וסילוק תוספות ותשתיות באישור ממונה השימור.
  10. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות קונסטרוקטיביות לביצוע מפורט של חפירת המרתף, יש להציג תכניות מהנדס שימור המשולבות בנספח התנועה לרבות פרטים המציגים את אופן ההגנה על המבנים לשימור והייצוב של הקרקע על מנת שלא ייפגעו כתוצאה מחפירה.
  11. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים הסמוכים ואישור מח' השימור העירונית לתכניות הריסה.
  12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של תיק התייעוד ע"י מחלקת השימור העירונית.







תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה אשר יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לאחר ביצוע העבודות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הפרדת פסולת במקור.</p> <p>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'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).</p> <p>18. יש להביא התחייבות אשר תרשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בניה. אי ביצוע שימור ו/או גגיעה במבנה לשימור יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.</p> <p>19. תנאי למתן היתר הבניה יהיה התחייבות לרישום זיקת ההנאה ע"פ דין בתא השטח בו היא מסומנת.</p>	
שימור סימון בתשריט : לשימור	6.2
<p>1. רשימת המבנים שנקבעו לשימור בתכנית זו הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בניין A דרגת שימור ב.</li> <li>בניין B דרגת שימור א.</li> <li>בניין C דרגת שימור א.</li> <li>בניין D1 דרגת שימור א.</li> <li>בניין D2 דרגת שימור ב.</li> <li>בניין D3 דרגת שימור ג.</li> </ul> <p>2. האתרים, המבנים, הרכיבים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המצורף לתכנית זו הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>3. דרגות השימור:</p> <p>בתכנית זו סווגו האתרים, המבנים והרכיבים לשימור ל-3 דרגות שימור.</p> <p>דרגת שימור א': מבנה קיים מלפני שנת 1918.</p> <p>דרגת שימור ב': מבנה קיים משנים 1918-1935.</p> <p>דרגת שימור ג': מבנה קיים משנים 1935-1947.</p> <p>4. תיק תיעוד: לעת הכנת היתר בניה יוכן תיק התיעוד 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.</p> <p>תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.</p>	



סימון בתשריט : לשימור

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 מומנה השימור מטעם מהנדס הוועדה.
6. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התייעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור ובכפוף לאישור ממונה השימור.
7. למרות האמור בסעיף 2 לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי ו/או תוספות בניה ושינויים באתר לשימור בכפוף לקבלת המלצת מח' השימור, ובהתאם למופיע בתיק התייעוד, בכפוף לתנאים הבאים:
  - הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.
  - תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחרות אליו ובסביבתו.
8. הוועדה המקומית 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 התייעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
9. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות ואישור מח' השימור ומהנדס השימור שאכן ניתן להוסיף תוספת זו.
10. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
11. תוכן ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים, וכן תכנית בקנה מידה מפורט הכוללת את צורת ההשתלבות של התוספות והאלמנטים הקונסטרוקטיביים.
12. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת/העתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.
13. כל החומות לשימור הקיימות במגרש ישומרו, לרבות החומה המשותפת עם המגרשים השכנים.
14. הבריכה היסטורית שנהרסה, תשוחזר עפ"י תצלומים היסטוריים והנחיות מח' השימור.
15. יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/ידרש במהלך תהליך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודות בשטח.
16. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכי"ב על גג המבנה. שילוב מתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתאום עם מח' השימור.
17. במקרה של חפירת מרתף בסמוך למבנה לשימור, יש להתרחק מהמבנים לשימור לפחות כ-1 מ' ולהציג תכניות מהנדס שימור לרבות פרטים המציגים את אופן ההגנה על המבנים לשימור והייצוב של הקרקע על מנת שלא ייפגעו כתוצאה מחפירה.
18. במקרה של חפירת מרתף מתחת לעצים לשימור - יש לוודא עומק קרקע מספיק על מנת להגן על העצים.
19. בתאי שטח בהם קיימים אתרים לשימור בשילוב בניה חדשה (תוספת, אגף או מבנה נפרד)

<p><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : לשימור</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p>	
<p><b>שימור</b> <b>סימון בתשריט : לשימור</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>20. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור ושאר עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>21. גלריה בתוך המבנה לשימור תאושר אך ורק עם הוכחה שאינה פוגעת במבנה לשימור ולא מחלקת את החלונות/פתחים לשימור.</p> <p>22. כל מפרטי הביצוע יוכנו על ידי מהנדס בעל נסיון משמעותי בשימור ויוגשו מראש לבדיקה ולקבלת אישור של מח' השימור.</p> <p>23. לא תתאפשר חלוקה עתידית של המגרשים במתחם באופן שיפריד בין המגרשים עם המבנים לשימור למגרשים עם המבנים החדשים.</p> <p>24. יש לבצע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור : סיור בשלב של לפני הפירוקים, סיור רג'קטים לפני המסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות. התניות אלו יופיעו גם בגוף ההיתר.</p> <p>25. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>26. הנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם להנחיות מח' השימור העירונית בעת הגשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. פריקה וטעינה יבוצעו בשעות שיקבעו ע"י העירייה, בעמדת פריקה וטעינה (חניה תפעולית) אשר תיכלל בתחום המגרש במיקום בעל היתכנות לוגיסטית.</p> <p>2. הורדת והעלאת אורחי המלון המגיעים בנסיעות מרוכזות (אוטובוסים) תהיה בקרבת המלון ללא פיתרון חניה קבוע עבור האוטובוסים. יש לתאם עם עיריית באר שבע מקום עצירה קבוע לאוטובוסים בשרות אורחי המלון.</p> <p>3. תקן החניה יהיה בהתאם לקביעת הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, והיא תהיה רשאית להפחיתו מ 1:4 ל- 1:6.</p> <p>4. יש לכלול בתכנית מיקום מוצע לדחסנית אשפה.</p> <p>5. החניה בתת הקרקע תתופעל ע"י עובד המלון.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים :</p> <p>1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצלה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל.</p> <p>2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים :</p> <p>א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר)</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.6 סטיה ניכרת</b></p> <p>שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית: 1. תוספת קומות, חדרים, זכויות בניה, ניווד זכויות משימוש לשימוש. 2. מס' מקומות חניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית ד. איסור בניה מתחת לקוי בניה עיליים. לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו (הכל כמפורט להלן), לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. מציר הקו (מ') מהתיל הקיצוני (מ') 1. קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ', ומציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 1.5 מ', ומציר הקו 1.75 מ'. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 6.5 מ', ומציר הקו 8.5 מ'. בשטח פתוח מתיל קיצוני 5 מ', ומציר הקו 5 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 9.5 מ', ומציר הקו 13 מ'. בשטח פתוח מציר הקו 20 מ'. 5. קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'. ה. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור לעיל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p><b>6.8 תשתיות</b></p> <p>1. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של מח' השימור ומח' הפיתוח. ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. 2. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. 3. בכל שטח התכנית כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות 4. ביוב- כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת העירונית. 5. סילוק אשפה : פסולת בניה - תועבר לאתר פסולת בניה וגרוטאות מאושר.</p>

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>פסולת ברת מיחזור- תועבר למפעלי מיחזור עפ"י סדר שיקבע עם הרשות המקומית. פסולת רעילה- (כולל שמנים ודלקים) תופרד ותישלח לאתר המאושר לפסולת הנ"ל.</p> <p>6. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. הכניסה למסחר ולאגף חדרי המלון תהיה נפרדת. לשימוש המסחר תהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאיזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>ג. יתוכנן פתרון לפינוי אשפה עבור עסקי המזון באופן שלא יהווה מטרד.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הוראות בנושא עתיקות:</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>2. חפירת המרתף תהיה באישור ותיאום רשות העתיקות.</p>	
<p><b>שילוט וסימון</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>בכל מקרה של סתירה בין מדיניות עירונית לשילוט בעיר העתיקה לבין הוראות לשילוט הנקבעו בתכנית זו, תחול המדיניות העירונית.</p> <p>1. לכל יחידה מסחרית יותר שלט אחד.</p> <p>2. השילוט ייעשה על חזית הבניין באותיות בולטות ובודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים</p>	

	<p><b>6.12 שילוט וסימון</b></p>	<p>על רקע של פח, פלסטיק, עץ וכו'. 3. במבנה לשימור יוצב שלט המסביר את הרקע ההיסטורי לבנייתו על פי הנחיות מחלקת שימור.</p>
	<p><b>6.13 זיקת הנאה</b></p>	<p>תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>
	<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>1. "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 2. 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>
	<p><b>6.15 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
	<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p>1. שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התייעוד המלא ולהנחיות ואישור יחידת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן. 2. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>
	<p><b>6.17 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>לאחר אישור תכנית זו לא יתאפשר מימוש ומתן היתר לפי תמ"א 38 למגרש.</p>
	<p><b>6.18 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p>הנחיות בריאות: א. תיהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף חדרי המלון. לכל עסק במבנה תיהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוהה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סוגרים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

(א) מימוש משוער לתחילת ביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

(ב) אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.

(ג) אל אף האמור בסעיף ב' לעיל, הוועדה המחוזית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.

