

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

תכנית מפורטת מס' 30/103/03/5

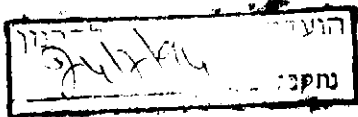
שינוי לתכנית מפורטת מס' 19/103/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 103/03/5

ת ק נ ו ן

הדרום	מחוז:
באר - שבע	נפה:
באר - שבע	עירייה:
38016, חלקות וחלקי חלקות: 10, 11, 4 (חלק), 12, 26, 21	גושים:
101, 11	מגרשים:
14.870 דונם	שטח התכנית:
מרמייד ישראל (1986) בע"מ	היזום:
ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	המתכנן:
מינהל מקרקעי ישראל מרמייד ישראל (1986) בע"מ	בעל הקרקע:

תאריך: 10/10/93



עקרונות התכנון:

תכנית מפורטת מס' 30/103/03/5

המלון המוצע הוא בן 250 חדר. מוטיב פרישת הבנין הוא השתלבותו הסביבתית המוצעת בתכנית המרכז האזרחי.

המלון מתוכנן כשער גדול פתוח אל רח' הנריטה סולד המוביל אל תוך גינה פנימית של המלון המשתפלת ומתחברת עם הגינה הציבורית הקיימת מאחוריו. כיוון שבאר שבע היא עיר בעלת 60 פופי מדברי מודגשת גינת המלון בלב הפרויקט וכל השטחים הציבוריים שבו כמו הלובי וחדר האוכל פונים ומשקיפים אל מוקד זה.

מוטיב ירוק זה מהווה מעין נאת מדבר בתוך המלון ויחד עם הגינה הציבורית מתהווה נאת מדבר ציבורית ברוח תכנית המרכז האזרחי. הפונקציות הציבוריות כמו חנויות ומרכז כינוסים נגישות אל הרחוב ומהוות רצף אורבני השומר על צביון הרחוב ואופי המרכז האזרחי.

סך שטחי הבניה של המלון מחושב ע"י ההנחיות החדשות לחישוב בניה תשנ"ב. החישוב נערך עפ"י 264 חדרים למלון בן 4 כוכבים. בנוסף מתוכנן בתחום המלון מרכז כינוסים, מרכז בריאות ושטח מורחב של חנויות המלון הקשור עם המרכז המסחרי הקיים ברח' סולד.

כאמור, קיום תכליות חשובות אלה ובנוסף חדרי המלון אינו מתאפשר עפ"י 150% אחוזי הבניה הנקובים בתכנית המרכז האזרחי בה לא נקבעו אחוזים עבור שטחי שרות. עפ"י תכנית זו ניתן לבנות בנוסף לפונקציות הציבוריות של המלון 88 חדרי מלון בלבד במקום 264.

התכנית החדשה קובעת - 170% אחוזי בניה לשטחים עיקריים, ובנוסף 90% אחוזי בניה לשטחי שרות.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
באר שבע	
תכנית מס'	30/103/03/5
הועברה לוועדה	לתיאום לתכנון ולבניה
עם המלצה	70108
בישיבתה מס'	585/763
מיום	17.9.93

י"ד

לר/639

1. **שם התכנית ותחולתה**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 30/103/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 19/103/03/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 103/03/5 אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף להלן (התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. **גבולות התכנית:**
ממערב: מגרש מס' 10
מצפון: מגרש מס' 77
מדרום: רח' הנריטה סולד
ממזרח: מגרש מס' 8
3. **מטרת התכנית:**
שינויים בהנחיות בניה למגרשים 11 ו-10
4. **יחס לתכניות אחרות:**
4.1 על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית מתאר באר - שבע וכל תיקוניה.
4.2 על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת מס' 19/103/03/5 (המרכז האזרחי) למעט השינויים הנקבעים בתכנית זו.
5. **מסמכי התכנית:**
התכנית מורכבת מ- 5 דפי הוראות בכתב ותשריט ערוך בק.מ. 1250 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. **ציונים בתשריט:**
בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.
7. **הסדרי תנועה וחניה:**
החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית המיתאר של ב"ש.

8 הנחיות כלליות:

8.1

תקן חניה				הנחיות מיוחדות				קווי בניין		גובה בניה מירבי מעל מפלס כניסה ראשית		% בניה		שטח החלקה (בדונם)	מס' מגרש	יעוד
רכב גדול	מס' חדרים	רכב פרטי	מס' חדרים	גינון לאורך גבולות החלקה	חדר טרנספורמטור	שטח מינימלי לבריכה (דונם)	גבול מגרשים סמוכים	לאורך כבישים מדרכות (מ')	מ' קומות	מ' קומות	סה"כ מירבי מותר	בקומת קרקע				
							3	3	12		150%		9594	11	מלונאות ונופש	
													5276	101	חניה ציבורית	
													14.870		סה"כ	

8.2 מצב מוצע:

תקן חניה				הנחיות מיוחדות				קווי בניין		גובה בניה מעל פני הים		% בניה				שטח החלקה (בד')	מס' מגרש	יעוד	
רכב גדול	מס' חדרים	רכב פרטי	מס' חדרים	גינון לאורך גבולות חלקת	חדר טרנספורמטור	שטח מינימלי לבריכה (דונם)	גבול חלקות סמוכות	לאורך כבישים מדרכות	מ' קומות		סה"כ שרות		חניה חלקי שרות		שטח עיקרי	מיקום עיקרי			
									מ' קומות	מ' קומות	סה"כ שרות	סה"כ שרות	חניה חלקי שרות	חניה חלקי שרות					
		264		264	1	1 (על גג)	3	3	15+ גג טכני	344	220%	50%			170%	מעל הקרקע	9.594	11	מלונאות ונופש
							0	3	1	40%	40%					מתחת לקרקע			
										260%	90%				170%		9.594		סה"כ
				חניה ציבורית			0	0	0	0			0			מעל הקרקע	5.276	101	חניה ציבורית
							0	0	2	200%			200%			מתחת לקרקע			
										200%			200%				5.276		סה"כ
																	14.870		סה"כ

- 8.3 מתוך סה"כ השטחים לבניה עד 1500 מ"ר יכולים לשמש לצורכי מסחר .
- 8.4 החניה במגרש 101 תהיה חניה פתוחה ללא קירוי, במפלס הקרקע וקומות חניה נוספות יהיו מתחתיה. לא תהיה בניה במפלס פני הקרקע למעט כניסות לחניה תת-קרקעית .
- 8.5 מתוך מספר החניות הנוספות הכולל המתווסף על ידי תוכנית זו, כ- 50 מקומות חניה מיועדים להשלים את מס' החניות הדרושות למלון במגרש 11 בתחום החניה הציבורית.
- 8.6 ניתן יהיה להעביר שטחי בניה עיקריים מעל פני הקרקע לשטחי בניה עיקריים מתחת לפני הקרקע.
- 8.7 ניתן יהי להעביר עד 20% שטחי שרות מתחת לפני הקרקע אל מעל פני הקרקע ומעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.
- 8.8 ציפוי הבניין החיצוני יהיה מחומר עמיד בתאום על מהנדס העיר.
9. **תנאים למתן היתרי בניה:**
היתרי בניה יוצאו בנפרד למגרשים 11 ו- 101 על פי תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש בנפרד.
10. **שרותים הנדסיים:**
10.1 ניקוז המיבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
10.2 ביוב-המבנה יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
10.3 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
10.4 רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים בתחום המגרש תהיה תת-קרקעית.
11. **שלבי ביצוע:**
הפיתוח למגרש מס' 11 יושלם תוך 5 שנים
הפיתוח למגרש מס' 101 יושלם עפ"י צורכי העיר

12. חתימות:
בעלי הקרקע:

מרמייד ישראל (1986) בע"מ

היזם:

חיים מ. ליאורסדורף
אדריכלים ומתכננים

המתכנן:

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 30/03/65
 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13/6/94 לאשר את התכנית.

 סגן מנהל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 30/03/65
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 424
 מיום 11/9/94