

6005212

העתק משפטי

5.12.05

משרד המבחן והבחינה
משרד המבחן והבחינה
01.12.2005
נתקבל

מבוא לתכנית מתאר מס' 125/102/02/5

בשטח מגרש מס' 11 הוקם מלון פרדייז (הילטון מקודם) באר שבע.

הגישה לחלק מהחניות של המלון היא דרך מגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' 47/103/03/5) המיועד לחנייה ציבורית.

מגיש התכנית מבקש להסדיר מעבר לחנייה תת קרקעית מתחת לקומת הכניסה של המלון דרך השצ"פ הגובל בחזית

האחורית של המגרש ע"י שינוי ביעוד הקרקע לשפ"פ. כמו כן מבקש מגיש התכנית להסדיר שטח למתקנים הנדסיים (עבור מיכל גז

מוטמן) והסדרת דרך הגישה אליו דרך השפ"פ. הגישה לשפ"פ תהיה דרך מגרש מס' 101 אשר יעודו חנייה ציבורית עפ"י תכנית גובלת

מס' 47/103/03/5.

התכנית מאפשרת גם תוספת זכויות בניה (מטרות עיקריות + שירות) מתחת למפלס הכניסה ותוספת זכויות בניה למטרות שירות מעל

למפלס הכניסה.

משרד המבחן והבחינה
הוק המבחן והבחינה - תכנית
מס' 125/102/02/5
תאריך: 9/12/05
מחלקת: תכנון
מחלקת: תכנון

בברכה,

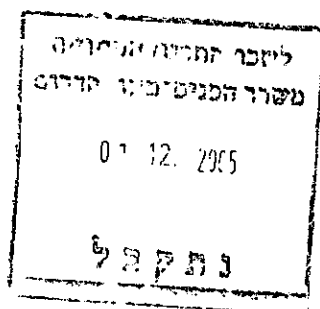
125/102/02/5
5480

צבי דרדיקמן
אדריכל רשמי מס' 8946
רח' חגביל 4 ירושלים 97500
טל./פקס: 02-6289247

22/11/05

14/1/06

אדר' צבי דרדיקמן



1.
העתק מערשי
12.12.05

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 125/102/02/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 33/102/02/5 א' ולתכניות מפורטות מס' 30/103/03/5, 19/103/03/5 ולתשריט חלוקה מס' 33/102/02/5 א' (4)

הוראות התכנית

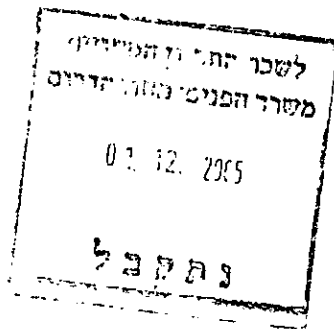
מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

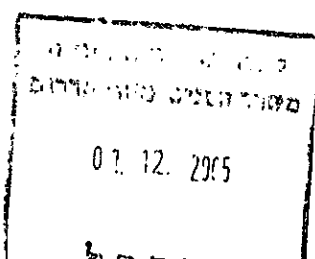
מקום: רח' הנרייטה סולד, באר שבע.

תאריך: מרץ 2004.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 125/102/02/5 – תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 33/102/03/5 לתכניות מפורטות מס' 19/103/03/5, 30/103/03/5, ולתשריט חלוקה מס' 33/102/03/5 א' (4).
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
 - ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:250.
3. שטח התכנית : 12.412 דונם.
4. גוש וחלקות : 38016 חלקות 10, 39, חלקי חלקות 4, 7, 22.
5. מגיש התכנית : חב' מרמייד ישראל (1986) בע"מ ח.פ. 511137374 – רח' גיבורי ישראל 7, בית אדר (אזור תעשיה החדש), נתניה.
6. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ) / עיריית באר שבע / חב' מרמייד ישראל (1986) בע"מ.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247.
8. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה את תכנית מס' 33/102/03/5, 19/103/03/5, 30/103/03/5 א' בתחום גבולות תכנית זו.
9. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לבית מלון קיים ע"י תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות ושירות, שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. שימושים ותכליות :
 - 11.1. אזור מלונאות ונופש (מגרש מס' 11) השימושים המותרים יהיו עפ"י התקנים הפיזיים המקובלים על משרד התיירות בזמן מתן היתרי בניה לרבות: בית מלון, אולם כינוסים, לובי, מנהלה לסוגיה, מזנון, קבלה, בנק, חנויות, בריכת שחיה, חדרי כושר, סאונה, שירותים, ביכנ"ס, חדר אוכל, מטבח, משרדים, אולם אירועים, חדרי הרצאות, חדרי איחסון וקירור, חדרי אוכל לעובדים, מלתחות, מיכלי מים, חדרי מיזוג אוויר, תחזוקה ומתקנים טכניים, חנייה תת-קרקעית וכל שימוש הנדרש לצורך תפעול המלון.
 - 11.2. שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 100) שימושים: מעבר וחניית כלי רכב. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא למעט, בניית רמפה לצורך כניסה לחנייה תת-קרקעית במגרש מס' 11. הגישה למגרש תהיה דרך החניה הציבורית במגרש הגובל (מגרש מס' 101 לפי תכנית מס' 47/103/03/5).
 - 11.3. שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 200) שימושים: שטח זה ישמש להטמנת מיכלי גז תת-קרקעיים וטיפולם, הגישה למגרש זה תהיה דרך מגרש מס' 100.
 - 11.4. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה תובטח זכות מעבר במגרש מס' 100 לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב (גישת רכב חירום בלבד לפארק) בשטח המסומן לכך בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.
 - 11.5. דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.



העתק משורי
5.12.05



12. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
12.1 מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 30/103/03/5

יעוד	מס' מגרש	שטח החלקה (בד')	% בניה				גובה בניה מעל פני הים		קווי בניין		הנחיות מיוחדות									
			חלקי שר																	
			מיקום	שטח עיקרי	תחיה	שאר חלקי שרות	סה"כ שרות	סה"כ	מ' קומות	לסורך כבישים מדרכות	גבול חלקות סמוכות	שטח מני לבריכה (דונם)	חור טרנספורט	גובה גגות	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים		
מלונאות ונופש	11	9.594	מל לקרקע	170%				220%	50%	344	15 + גג טכני	1 (נעל גג)	1				264		264	264
			מתחת לקרקע					40%	40%	1	3	0								
סה"כ		9.594		170%				260%	90%											

8.3 מתוך סה"כ השטחים לבניה עד 1500 מ"ר יכולים לשמש לצרכי מסחר.
8.5 מתוך מספר החניות הנוספות הכולל המתווסף ע"י תכנית זו, כ- 50 מקומות חנייה מיועדים להשלים את מס' החניות הדרושות למלון במגרש 11 בתחום החנייה הציבורית.

12.2 מצב מוצע:

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - % וב- מ"ר)					תכנית מירבית	קו' בנין (מ')			מס' קומות מירבי	מס' חדרים
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות		ק	צ	א		
			מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה							
אזור מלונאות ונופש	11	9,594	6%	167%	50%	60%	283%	60%	כ מסומן בת שר'ט			מרתף + 15 גג טכני	264
			*הערה 4	*הערה 1	*הערה 2				*הערה 3				
שטח למתקנים הנדסיים	200	289	60%				60%	60%	0.0 לכל צד				

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: במטרות שירות מתחת למפלס הכניסה יכללו: 20% עבור חנייה.
30% עבור מתקנים טכניים, אחסון ומקלטים.

*הערה 2: במטרות שירות מעל למפלס הכניסה יכללו: מתקנים טכניים, אחסון, מעברים ציבוריים וחדרי מדרגות.

*הערה 3: קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיו: 3.0 מ' לדרך מס' 5 ו- 0.0 מ' בגבול מגרשים צמודים.

*הערה 4: מתוך סה"כ זכויות הבניה למטרות עיקריות יאושרו 1,800 מ"ר לצרכי מסחר.

לשכר התייעות הנדסית
מסודר ומקניט מס' הדרוש

01.12.7955

נתקבל

העתה משורר
12.95

4.

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

- א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ב"ש.
 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
 ג. 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר-בניה רק- במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת- קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14. מקלטים :

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

15. חנייה :

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע התקף בזמן מתן היתרי הבניה. מתוך מספר החניות הנוספות הכולל המתווסף ע"י תכנית זו, כ- 50 מקומות חנייה מיועדים להשלים את מס' החניות הדרושות למלון במגרש 11 בתחום החנייה הציבורית וזאת בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 30/103/03/5.

16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובתנאים כדלקמן:
 א. הגשת תכנית פיתוח ותכנית הסדרי תנועה וחנייה מאושרים.
 ב. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
 ג. תנאי להיתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאיכלוס הינו ביצועם בפועל.

18. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

19. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

העתק משטח
5.12.05

5.

20. עתיקות :

שטח עתיקות : שטח המכיל עתיקות.
פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות (הכוונה לתנאי המנהל עפ"י לשון החוק).

21. חתימות:

חתימת עורך התכנית:

עבי דדיקמן
אחידבל רשמי מס' 1946
ח' חובל 4 ירושלים 97500
1/ פקס: 02-6289247

חתימת מגיש התכנית:

מרמון ישראל (1986) בע"מ

ליזכר החינוך הטכני
מסדר הפנים וצדדי הדרום
01.12.2005
נתקבל

אבישג אבטובי
עיריית באר שבע
30.12.05

חתימת בעלי הקרקע/הבעלים בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הסוסכנות.
חתימתו הינה לצרכי חכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעי ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחת עליו השכס מתאים בנינו, ואין חתימתו זו באה במקום חתימת בעל זכות בשכס הנדון ו/או כל ישות דוסכנות.
כל חזה ופסי כל דין.
למען הסר ספק בוצעו בזה כי אם נעשה או יבוצע פו יריגו השכס בניו השטח הנלוי לתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או הזאה בקיום השכס כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בנייל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן נישט, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה השכס כאמור ופסי כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם זה.
מינהל מקרקעי ישראל
4.12.05
מחוז הדרום

חתימת
מרכיב