

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0183251

מלון בוטיק ברח' החלוץ 44, העיר העתיקה, באר שבע



מחוז
דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת יצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון בוטיק עד 50 חדרים ברח' החלוץ 44, פינות רח' אנילביץ ואבות בעיר העתיקה, באר שבע. במתחם המתוכנן קיימים שלושה מבנים בדרגות שימור שונות. שני מבנים עותמאנים ומבנה של מכון המים. שני המבנים העותמאנים, ישומרו במסגרת הפרוייקט בדרגות השימור שנקבעו להם. מבנה מכון המים נקבע להסרה מרשימת השימור, כלומר מיועד להריסה, אבל בנוסף תשוחזר פעולת עמדת השאיבה וסיפור המים של באר שבע ההיסטורית. המבנה המוצע יתוכנן תוך שמירה על מבנים לשימור קיימים על ידי שינוי יעוד קרקע וקביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מלון בוטיק ברח' החלוץ 44, העיר העתיקה, באר שבע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

605-0183251

מספר התכנית

2.797 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 179838

קואורדינאטה Y 571891

1.5.2 תיאור מקום המגרש נמצא בעיר 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	החלוץ	44	

שכונה עיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	לא מוסדר	חלק	134, 140	30, 34, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101/177/03/5	7,1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/02/1983	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	177 /03 /5
31/10/2000		4929	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /08 /20 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /08 /20



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי, פיתוח ותנועה מנחה, ומחייב לעניין עקרונות נגישות הציבור למבנים ההיסטוריים, לרבות מיצג מפעל המים-חתום להפקדה	14/02/2017	רוזנשיין מטיו אהרן	10/08/2016		1: 200	מנחה	בינוי
לא	חתום להפקדה	31/10/2016	נטליה ליפובצקי	22/02/2015	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6206460	
	פרטי			דורות בנגב בע"מ	באר שבע	כפר הדרום	4	08-6654525	08-6654530	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			דורות בנגב בע"מ	באר שבע	כפר הדרום	4	08-6654525	08-6654530	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573397	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il
אדריכל	אדריכל	רוזנשיין מטיו אהרן	89399		ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142	02-6715332	aryeh@mra.c o.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ שימור	אדריכל	קונס מתתיהו	20818		באר שבע	הרצל	61	08-6277126	08-6237653	matkones@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6422980	08-6422980	
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27			nilyy@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 מלון בוטיק (עד 50 חדרים) ברח' החלוץ 44 בעיר העתיקה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- "שטח למתקנים הנדסיים" ו- "אזור מגורים משולב" ל- "מלונאות (אכסון מלונאי)" עם חזית מסחרית.
2. קביעת השימושים והתכליות באזור מלונאות.
3. קביעת זכויות בניה מעל הקרקע (עיקרי + שירות) בהיקף של 4800 מ"ר.
4. קביעת זכויות בניה מתחת לקרקע (שרות) בהיקף של 1400 מ"ר.
5. קביעת תכסית מרבית - 85%.
6. קביעת מס' קומות: 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשימור אופיו של המתחם, המרקם הקיים וחיזוקו.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. מתן פתרון לחנייה תת-קרקעית במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.797	
סוג נתון כמותי	עֶרֶךְ	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		50
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		3,250
מגורים (מ"ר)	מ"ר	148.5	-148.5
מסחר (מ"ר)	מ"ר	148.5	550
			+401.5

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מלונאות (אכסון מלונאי)	1A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב	396	14.16
אזור מתקנים הנדסיים	1,473	52.66
דרך קיימת או מאושרת	928	33.18
סה"כ	2,797	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	928.37	33.19
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,869.13	66.81
סה"כ	2,797.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>מלונאות: בניית מלון בוטיק עירוני (עד 50 חדרים). מסחר: גלריות, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בעל שלוש קומות וקומה רביעית בנסיגה ומרתף. 2. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה המבנים לשימור הסמוכים ובהתאם להנחיות היחידה לשימור עירונית. 3. גובה קומה ממוצע טיפוסית וגובה קומת קרקע - בהתאמה לנספח בינוי. 4. גגות יהיו שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו. תוכן תכנית מיוחדת לגג הכוללת את רכיבי מערכות, את מתקני מיזוג האוויר והאנטנות. תכנית זו תעשה ע"פ הנחיות יחידת השימור העירונית. 5. בחזית לדרך יבנה הבניין בקו בנין אפס מחייב ב - 70% לפחות מאורך חזית המגרש. 6. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית למעט ארקדה שאורכה לא יעלה על 15 מ' בכל מקטע ועומקה לא יעלה על 2.5 מ', ובכפוף לאישור יח' השימור. 7. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים. 8. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בניין 0.00 צדדי במבנה לשימור סמוך. 9. לא יותרו חלונות מרחב מוגן לחזית הרחוב. 10. המבנה יתוכנן ככל הניתן במפלסי הקרקע הגובלים ובהתייחס למפלסי המבנים לשימור. 11. יש להימנע מבניית קירות מסך בגבולות המגרש. 12. תבוצע נסיגה של 1.5 מ' מהמבנים לשימור בקומת המרתף. 13. היתר בנייה יכלול פתרון פינוי אשפה עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה. 14. בקשה 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. 15. האכסון מלונאי יתוכנן עפ"י התקנים של משרד התיירות וכך שהשטחים הציבוריים ייפנו לחזית הרחוב לשימוש הציבורי, ככל הניתן. 16. האכסון המלונאי יועמד לשימוש הציבורי הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. 17. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 18. האכסון המלונאי יותאם לאנשים בעלי מוגבלויות.
ב	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון וביצוע של המבנים לשימור במתחם ילווה ע"י אדריכל שימור שישמש כיועץ בכל הנוגע להיבטים שימוריים ובאישור יחידת השימור של עיריית באר שבע. 2. השלמת תיק תיעוד מתחמי לכל המתחם שתתואם מול יחידת השימור וזאת לפני הדיון בהיתר הועדה המקומית. 3. בהתאם להמלצות שתניתנה בתיק תיעוד תוכן תכנית שימור מפורטת (לביצוע) למבנים/מתקנים, שמיועדים לשימור בתחום האתר. התכנית תעשה ע"י אדריכל השימור

מלונאות (אכסון מלונאי)

4.1

שילווה את הפרויקט ותכלול בין היתר תכניות אופרטיביות כגון: שיטת ניקוי ושיחזור האבן, שיחזור פתחים, מדרגות, מתקנים היסטוריים וכיוב'.

4. הנחיות לשימור, ביצוע והגנה של מבנים מהתקופה הטורקית יהיו בהתאם למפורט בתיק התיעוד ע"י אדריכל השימור של הפרויקט בתיאום עם יחידת השימור של עיריית באר שבע.

5. מכון המים מיועד להריסה.

6. ישמר מרחק של 2 מ"ר מחזיתות מבנים לשימור שבמגרש.

7. המבנים לשימור ישמשו לתכליות מלונאיות.

8. סקר הנדסי למבנים לשימור יוגש עם הגשת בקשה להיתר.

9. על היזם להעסיק בשלב הביצוע קבלן בעל ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים ציבוריים הכוללים שימור ושיחזור המבנים.

10. האחריות על שלמות המבנים/המתקנים/הממצאים המיועדים לשימור והקיימים באתר תחול על היזם מיום העברת הנכס לידו. היזם יהיה מחויב לשמור על שלמותם ולא יבצע בהם כל שינוי או פירוק. מצב מתקני השאיבה בבית המשאבות ביום העברת הנכס לידי היזם יתבסס על התמונות שבתיק התיעוד אשר נערך למבנה. היזם יחויב בשחזור מלא של כל אלמנט או מתקן שיפורק/יפגע במהלך תקופת אחריותו על הנכס.

11. באחריות היזם המבנה ותקינות האלמנטים לשימור המיועדים למיצג כולל מידע כללי, מפות, מסמכים ותצלומים היסטוריים ותמונות.

12. היזם יגן על ידי כיסוי, פירוק ואכסון וכו' במהלך ביצוע העבודות על הממצאים ששרדו בבית המשאבות מפני פגיעה.

13. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר. שימוש בחומרים חלופיים יבוצע אך ורק באישור אדריכל השימור שילווה את הפרויקט ובהתאם להנחיותיו ובאישור יחידת השימור של עיריית באר שבע.

14. על היזם חלה חובת דיווח לגבי ממצאים נוספים לשימור, במידה ויתגלו באתר, במהלך העבודות. הדיווח יהיה לאדריכל השימור שילווה את הפרויקט וליחידת השימור העירונית. בתום העבודות יעודכן גם תיק התיעוד הרלוונטי.

15. לפני תחילת התכנון לערוך בדיקה מקדמית להתמצאות באר כלשהי בתחום האתר, במיוחד בפינה הגובלת ברחובות החלוץ ואנילביץ'.

16. הנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית בעת הגשה להיתר בניה.

17. הצמדויות והתקרבות למבנה לשימור תדרוש תיאום תכנון ואישור היחידה לשימור.

עיצוב אדריכלי

ג

1. הבניין ברובו, כולל כל הגדרות יצופה באבן.

2. ניתן לשלב טיח חוף, זכוכית וברזל.

3. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.

4. לא תותר בליטת אלמנטים מעבר לקו בניין, למעט מרפסות זיז בעומק מכסימלי של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי, לא תותר בליטת מרפסות מעבר לקו בניין 3.0 צדדי או אחורי.

5. מעקות למרפסות בולטות יהיו מברזל. מעקות גגות יהיו בנויים.

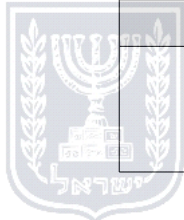
6. כל האלמנטים של פרזול, נגרות ומסגרות, בקירות החוף ובגדר יהיו מעץ או מברזל צבוע או מפרופיל בלגי. גווני התגמירים - לפי טבלת צבעי התגמירים ובאישור מהנדס העיר.

7. עיצוב פתחים יהיה בהתאם לפרופורציות מקוריות ועיצוב פתחים של העיר העתיקה, באישור יועץ השימור העירוני.



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>8. יש לטפל בגגות כל המבנים הנמוכים (כולל המבנים לשימור) כחזית חמישית מהקומות התחתונות במידת האפשר הגגות ישמשו כמרפסת.</p> <p>9. קירות אבן קיימים במגרש יישארו חשופים ככל האפשר.</p> <p>10. יצירת בינוי סביב חצר או חצרות פנימיות בעלות פעילות דוגמת: בית קפה, פינות מרגוע, תצוגה מאלמנטי משאבות וכד' אשר יהווה מוקד, תוך התחשבות באקלים המקומי ובעקרונות הבניה הירוקה. החצרות יהיו מוצמדות למבנים לשימור, כפי שמופיעות בנספח הבינוי. כל שינוי בחצרות המופיעות בנספח הבינוי - יעשה באישור יחידת השימור בלבד.</p> <p>11. טיפול בחזית הארוך - ע"י חלוקה ויזואלית משנית, כגון: טיפול בחומרי גמר שונים, מקצב חלונות שונה, גודל פתחים שונה, גובה משתנה וכד'. הכל בהתאם לאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>12. בחיפוי טיח, הטיח יהיה בחספוס עדין או מגורד, בגוון קרוב לגוון האבן הטבעית. הכל לפי טבלת צבעי התגמירים ובאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בניה באבן:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום התכנית יותר שימוש באבן כדוגמת האבן האופיינית לעיר העתיקה. יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מוסמסם או מוטבה בגוון בגי' כהה או צהוב - על פי דוגמא שתוכנן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר. לא יותר זמלה נסור. לא יותר שימוש בטרורטין. <p>הנחיות לשילוט:</p> <ol style="list-style-type: none"> חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. פתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר. השילוט ייעשה בתחום הפתחים ו/או באותיות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת/עץ וכו'. היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין. <p>הוראות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> גינון: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן ושטח לחלחול, ניקוז. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה. <p>תשתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מוצאי מערך התשתיות: התכנית תכלול מיקום ארונות חשמל, תקשורת, מד מים ומתקני תשתית אחרים. התכנון ישולב בתכנון הכולל של החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. היתר יכול פתרון לפילרים קיימים ועמודים בחזית המגרש בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה.
4.2	דרך מאושרת

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)				(5)			(4) 5600	(3) 1400		(2) 950	(1) 3250	1869	1A	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(6)	(6)	(6)							(4) 600			(8) 50	(7) 550	1869	1A	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(6)	(6)	(6)	1	(10) 4	(9) 20		85	332	(4) 6200	1400		1000	3800	1869	1A	סך הכל	מלונאות (אכסון מלונאי)	



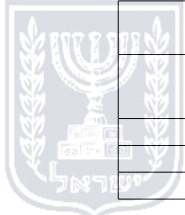
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(6)	1A	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(6)	1A	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
(6)	1A	<סך הכל>	מלונאות (אכסון מלונאי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר ניווד זכויות עד 200 מ"ר.
- (2) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מרחבים מוגנים, מבואות משותפות, מעברים, שטחים למתקנים טכניים.
- (3) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: חניות, מחסנים, חדרי מדרגות משותפים, מעברים, שטחים למתקנים טכניים, ח' אשפה וכ"ד.
- (4) שטח כולל גם שטחי מבנים לשימור הנמצאים במגרש.
- (5) מסי חדרי אירוח במלון - עד 50 חדרים.
- (6) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (7) תותר ניווד זכויות עד 200 מ"ר..
- (8) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מרחבים מוגנים, מבואות משותפות, חדרי מדרגות משותפים, מעברים, שטחים למתקנים טכניים.
- (9) גובה זה הינו מקסימלי כולל חדרי יציאה לגג, מכונות, מתקני טכניים, פרגולות וכד'.
- (10) 3 קומות וקומה רביעית בנסיגה של לפחות 3 מ' מהקומה שמתחתיה בחזיתות הפונות לרחובות.





תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, עצים לשימור והעתקה, נטיעות, והשקיה, ציון שבילים ורחבות, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, קירות תומכים, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית - לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקני"מ 1:100. כל עבודות הפיתוח, הגינון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית זו, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים והתחייבות לפינוי כל המתקנים לאחר ביצוע העבודות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.
5. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכות ומסתוריהן את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
6. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל בנין או מגרש הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
7. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.
8. תנאי למתן היתר יהיה אשור רשות העתיקות.
9. מבנים וגדרות להריסה- פינוי והריסת המבנים יהיה תנאי להוצאת היתר בניה. כל הריסת מבנה ו/או חלקים ממנו או גדרות, כולל מטעמי בטיחות חייבים באישור היחידה לאיכות הסביבה והועדה המקומית, או ועדת משנה לאחר חוות דעת מהנדס העיר ויחידת השימור העירונית. מבנים שיקבעו כמיועדים להריסה, במסגרת הבקשות להיתר, יפונו ויהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
10. עבודות עפר- לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. שפיכת עפר מחוץ למגרש תתאפשר למקום שפיכה מאושר בהתאם להנחיות הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל היתר יהיה אחראי לסילוק כל עודפי העפר ופסולת הבניה לאתר שיאושר על ידי הועדה המקומית.
11. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור הסדרת דרישות תקן החניה או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות העסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
14. ההיתר יכלול פתרון פינוי אשפה עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה.
15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם משרד הבריאות.
16. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
17. תנאי למתן היתר הכנת סקר הנדסי לשימור.
18. תנאי למתן היתר בנייה הכנת תכנית שימור מפורטת לביצוע.
19. תנאי למתן היתר בנייה הוא מיקום שימור מתקני השאיבה ואופן הצגתם

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>20. על היזם להעסיק קבלן בעל ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים ציבוריים הכוללים שימור מבנים. 21. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום התכנית עם יחידת השימור העירונית 22. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת". 23. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביטול של עמוד חברת החשמל ורשת חשמל עילית. 24. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנית עם פקיד היערות. 25. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות.</p>
	<p>6.2 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספות השלישית לחוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תתוכנן במסגרת המגרש ע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה, פריקה וטעינה תבוצע על בסיס טנדרים ורכבים גדולים בחזית הרחוב, בשעות שיקבעו ע"י העירייה. הורדת והעלאת אורחי המלון המגיעים בנסיעות מרוכזות (אוטובוסים) תהיה בקרבת המלון. פתרון חניה לאוטובוס בהתאם לנספח בינוי, תנועה פיתוח).</p>
	<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.5 עתיקות</p> <p>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>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין, מספר חדרי מלון מירבי, שימושים והוראות השימור הן מעקרונות התכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>א. שרותי הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. בכל שטח התכנית: כל המערכות התשתית יהיו תת - קרקעיות. 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. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>

תשתיות	6.7
<p>ב. ביוב</p> <p>המבנה המלון יחובר למערכת הביוב העירונית ופתרון הקצה יהיה מט"ש באר-שבע.</p> <p>ג. חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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 דרום.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.8
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	



שימור	6.10
<p>1. תנאים לאיכלוס: איכלוס ראשון במיתחם יותנה בהשלמת "עמדת סיפור המים" ואישור מהנדס העיר לכך; וכן השלמת שימור שני המבנים לשימור.</p>	

7. ביצוע התכנית

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

