

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0582049

מלונאות ברח' טרומפלדור 21, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום המבנה, בנקודה טופוגרפית גבוהה ביחס לסביבתו הקרובה ובסמוך לנחל באר שבע. במגרש קיימים 3 מבני אבן מקוריים, בעלי חצרות פנימיות- התכנית מבקשת לאחד מגרשים במתחם לשימור, תוך שימור המבנים הקיימים לשימור בדרגה ב 1. התכנית מבקשת לשנות ייעוד מ"מגורים משולב" ל"מלונאות", להוסיף זכויות בנייה ולהגדיל את מס' הקומות ל-3.5 קומות+ מרתף. הבינוי משלב בין המבנה והסביבה לשימור ובין תפיסות ההתחדשות העירונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      מלונאות ברח' טרומפלדור 21, באר שבע

מספר התכנית      605-0582049

1.2 שטח התכנית      2.122 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג 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      איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

179962 קואורדינאטה X

571875 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

עיר העתיקה רח. טרומפלדור 21 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	טרומפלדור	21	

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	23-24, 273-275	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /177 /03 /5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 /6 ממשיכות לחול.	3514	356	01/01/1988
8 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 /8 ממשיכות לחול.	3535	1170	07/03/1988
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987
4 /08 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /08 /4 ממשיכות לחול.	4929		31/10/2000
1 /12 /תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא /12 /1. הוראות תכנית תמא /12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה ומחייב לעניין מס' קומות וגובה המבנה.	14: 23 26/05/2019	זאב גור	20/11/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 52 26/05/2019	יבגני ברודסקי	17/07/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תיק תיעוד	13: 01 27/03/2018	זאב גור	15/09/2015	62	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תכנית מצב מאושר	14: 54 26/05/2019	זאב גור	10/12/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, באר-שבע ועדה מקומית לתכנון ובנייה		עיריית באר- שבע	באר שבע	(1)	1	08-6463777		meravm@b r7.org.il
	פרטי			אתגר ניהול בע"מ	גני תקוה	העמקים	59	03-9361784	03-9361784	
	פרטי			חייקה בע"מ	קרית אונו	ירמיהו	25	03-5342660	077-3004684	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מנחם בגין 1, באר-שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אתגר ניהול בע"מ	גני תקוה	העמקים	59	03-9361784	03-9361784	
פרטי			חייקה בע"מ	קרית אונו	ירמיהו	25	03-5342660	077-3004684	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ל"ר	ל"ר	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264250	
בבעלות רשות מקומית		באר-שבע עיריית		עיריית באר- שבע	באר שבע	(2)	1	08-6463777		
בעלים				אתגר ניהול בע"מ	גני תקוה	העמקים	59	03-9361784	03-9361784	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חייקה בע"מ	קרית אונו	ירמיהו	25	03-5342660	077-3004684	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע.

(2) כתובת: מנחם בגין 1, באר-שבע.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	זאב גור	33648	זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	שד רגר (יצחק 1)	59	08-6496810	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	1230	. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il
אדריכל שימור	אדריכל	זאב גור	33648	זאב גור אדריכלות ובינוי ערים	באר שבע	שד רגר (יצחק 1)	59	08-6496810	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net

(1) כתובת: שד' רגר 59/3, באר-שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 ל-25 חדרי אירוח ושימור בפועל של בניינים לשימור, ברחוב טרומפלדור 21, העיר העתיקה, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"אזור מגורים משולב" ל"מלונאות".
2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
3. קביעת מס' קומות ל-3.5 קומות מעל הקרקע וקומה 1 מתחת לקרקע.
4. קביעת התכליות והשימושים.
5. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הנחיות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	11
חניון	31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	31
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	11
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	11
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	31
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	31
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	31
לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	11
מבנה להריסה	חניון	31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב	601.28	28.34
חניה	1,520.75	71.67
סה"כ	2,122.03	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	1,520.75	71.66
מלונאות (אכסון מלונאי)	601.28	28.34
סה"כ	2,122.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>הקמת מלון סוויטות, מלונית, חדרי מלון נופש כפרי, מתקן אחסון מלונאי. שירותים נלווים לשימוש דיירי המלון בלבד: חדר אוכל, בית קפה, חנות, ספא, בריכת שחיה וכו', מקלטים, פיתוח רחבות, מצללות, חניות וגינון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גינון: במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים כך שלפחות 15% משטח החצר יהיה שטח מגונן לחלחול. 2. פיתוח השטח יהיה ע"פ דרישות מחלקת פיתוח ובאישורה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קווי בנין - כמסומן בתשריט 2. תותר הקמת מבנה של 2.5 קומות מעל מבנים לשימור קיימים. (סה"כ ק.קרקע + 2.5 קומות) 3. תותר הקמת מרתף ובנייה מתחת לקרקע אך ורק בתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה. 4. המרתף יתוכנן בצורה שתיתן אפשרות לאדמה מחלחלת ונטיעת עצים. 5. תותר הקמת 25 חדרי אירוח. 6. גובה קומת הקרקע יהיה כגובה המבנים לשימור. 7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. (תינתן גמישות בגובה קומה במקומות שנים הפרשי מפלסים במבנים לשימור לפי וחוות דעת יחידת השימור העירונית). 8. המבנים יבנו מסביב לחצרות פנימיות. יישמרו המתווה והמיקום המקורי של החצר הפנימית ויובטחו חצרות פעילים ואיכותיים לפי הנחיות יחידת השימור עירוני. החצר לא תקטן מ 30 מטר. 9. תותר הקמת בריכה לפי תקנות התכנון והבנייה ועל פי דרישות משרד הבריאות ומשרד התיירות ובתיאום עם הוועדה המקומית. 10. מיקום התשתיות יהיה בתחומי המגרש ובהתאם להנחיות פיתוח של העיר העתיקה. לא תותר העברת תשתיות על חזיתות המבנה. 11. לא תותר חסימת פתחים קיימים על קו בנין 0.00 צדדי או אחורי במבנים לשימור הסמוכים. 12. לא יותרו חלונות של מרחב מוגן לחזית הרחוב. מגדל המדרגות/מרחב מוגן יחולק ויזואלית לפי הנחיות יחידת השימור. 13. בחזית קדמית- יבנה הבניין בקו בנין אפס מחייב. 14. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס המדרכה הצמודה. במקרה של הבדלי מפלסים במבנה לשימור יש לתאם את המפלסים עם מח' פיתוח ותשתיות ויחידת השימור העירונית. 15. המבנה יתוכנן עם גגות שטוחים בלבד. לא יותר גג משופע אלא שיפוע מינימלי לצרכי ניקוז בלבד. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו לפי הנחיות יחידת השימור העירונית. הגגות יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית ומהנדס העיר. 16. קירות אבן היסטוריים יישמרו, ייחשפו או יטופלו לפי הנחיות יחידת השימור העירונית. 17. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית. 18. לא תותר קומה מפולשת חלקית או מלאה. 19. תותר בליטת מרפסת זיז באורך מקסימלי של 1.2 מ' מעבר לקו מגרש קדמי. לא תותר בליטת</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>מרפסות מעבר לקו בניין 3.0 צדדי או אחורי. המרפסות יהיה בהתאם למרפסות היסטוריות בתאום עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>20. פחי אשפה-האשפה תרכוז בחדר אשפה מטופל או/ו במסתורים בתאום עם מחלקת פיתוח ויחידת השימור העירונית.</p> <p>21. נגישות התכניות תעמודנה בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>22. תקנים של המלון יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p> <p>העיצוב האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיה בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית</p> <p>23. לפני הכנת ההיתר יעשה תיאום מוקדם של החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>24. קירות חוץ בחזיתות צדדיות דינם כדין קירות חוץ בחזית קדמית ואחורית מבחינת חומרי הגמר</p> <p>25. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה החדש המוצע, יהיו בהתאמה למבנה לשימור הקיים והמבנים לשימור הסמוכים.</p> <p>26. מקצב הפתחים וגודלם במבנה החדש המוצע, יהיה בהתאמה למבנה לשימור הקיים והמבנים לשימור הסמוכים.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>הנחיות בנייה באבן :</p> <p>1. בתחום המבנים הקיימים המיועדים לשימור יעשה שימוש באבן הזזה למקור. כל שינוי יעשה באישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>2. בתחום הבנייה החדשה : בתכנית יותר שימוש באבן השונה מאבן השונה מהאבן האופיינית לעיר העתיקה ובכל מקרה באישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>שימור :</p> <p>1. למבנה לשימור לשלב ההיתר יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י יחידת השימור העירונית. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר בהתאם להנחיות מנהל התכנון ויחידת השימור העירונית כפי שיעודכנו מעת לעת.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשימור המבנה והאלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה על פי מסקנות תיק התיעוד המלא ויחידת השימור העירונית.</p> <p>3. לא תותר הריסה או פגיעה במבנים ההיסטוריים לשימור הנמצאים בתחום המגרש, לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, גדרות, שערים וכו.</p> <p>4. המבנים לשימור יישמרו, כולל חשיפת הקירות הפנימיים, עם תשומת לב לחיזוק קונסטרוקטיבי.</p> <p>5. תבוצע שמירת ופתיחת פתחים מקוריים בקירות אבן קיימים ושילובם בתכנון העתידי.</p> <p>6. תבוצע שמירה והגנה על הקירות בסמוך לחפירות.</p> <p>7. יוגשו תכניות קונסטרוקטיביות לביצוע מפורט של חפירת המרתף, המרתף יורחק ככל הניתן ממבנים לשימור. בנייה מתחת לקרקע תאושר אך ורק בתנאי ששוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה.</p> <p>8. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנים לשימור, יהיו בהתאמה למבנה הקיים</p>



מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>והמבנים הסמוכים ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>9. פתחים קיימים ישוחררו אלמנטים של נגרות, מסגרות ופרזול מקוריים. פרטים קיימים ישוקמו על פי הוראות יחידת השימור העירונית.</p> <p>10. עבודות שיחזור ושימור תבוצענה בחומרים מקוריים, טקסטורות, גוונים ובטכנולוגיה מקורית ככל האפשר ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>11. הנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית בעת הגשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר ופיתוח המגרש יהיה בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית</p> <p>1. לפני הכנת ההיתר יעשה תיאום מוקדם של החזיתות והשילוב של המבנה לשימור בבניין החדש עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>2. חומרי הגמר של קירות המבנה יהיו אבן ו/או טיח. ניתן לשלב אבן, ברזל, זכוכית, טיח ובטון חשוף. בהתאם להנחיות יחידת השימור העירונית. ובכל מקרה יודגש השוני בין המבנה ההיסטורי הקיים לבין המוצע החדש.</p> <p>3. קירות חוף בחזיתות צדדיות דינם כדין קירות חוף בחזית קדמית ואחורית מבחינת חומרי הגמר</p> <p>4. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.</p> <p>5. בחיפוי טיח, הטיח יהיה בחספוס עדין או מגורד, בגוון אחר בתיאום עם מחלקת השימור של העירייה.</p> <p>6. חומרי הבנייה, מעקות, פרטי מסגרות ונגרות במבנה החדש המוצע, יהיו בהתאמה למבנה לשימור הקיים והמבנים לשימור הסמוכים.</p> <p>7. מקצב הפתחים וגודלם במבנה החדש המוצע, יהיה בהתאמה למבנה לשימור הקיים והמבנים לשימור הסמוכים.</p>	ד
<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>1. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסום אחד. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של יחידת השימור העירונית ומהנדס העיר.</p> <p>2. השילוט יעשה באותיות בולטות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת עץ וכד'.</p> <p>3. בחזית הפונה לרחוב הראשי יוצב שילוט המסביר את תולדות האתר והמבנה, את היקשרו הסביבתי ואת היותו מבנה לשימור. תוכן השלט ואופייו יתואם מול יחידת השימור העירונית.</p> <p>4. היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.</p>	ה
<p><b>4.2 חניון</b></p>	4.2
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>חניון ציבורי</p>	4.2.1
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p>	א

4.2	חניון
	תותר זיקת הנאה להולכי רגל לתא שטח כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17.5	25 (2)	80	230%	9%	21%	68%	(1) 132	601	11	תיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)
0	0 (4)	0 (4)	0 (4)	1	3.5 (3)												

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

הערה ברמת הטבלה:

- בחזית קדמית- יבנה בניין בקו בנין אפס מחייב.
- קו בניין לבריכה 2.00 מ', לפי המסומן בתשריט.
- נתוני השטחים המופיעים בהוראות התכנית- טבלה מס 5, הם הקובעים בנושא חישוב שטחי הבניה והתכסית והינם גוברים על נספח בינוי ו/או כל נספח אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 2% הצללה לבריכה מתוך שטח עיקרי המסומן בטבלה.
- (2) מתייחס לחדרי אירוח ולא יח"ד.
- (3) קומת קרקע+2.5 קומות.
- (4) קו בניין 0.0 או 3.0 למבנים, למעט מבנים לשימור קיימים שאינם להריסה שבהם הקו הוא 0.0 בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12




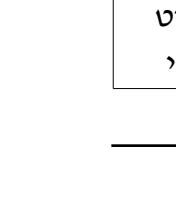



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- תנאים למתן היתר בניה :
- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ב. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום התכנית עם יחידת השימור העירונית, בהתאם לתיק התייעוד המלא.
- ג. פסולת בניה : בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ד. סיכונים סיסמיים :
- היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים עפ"י הוראות ת"י 413.
- היתר לבניה חדשה- עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ה. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ז. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
- ח. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח (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. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בנייה ובתנאי שיוכנסו לתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה. פיתוח השטח יעשה באופן המדגיש את ייחודו של המבנה לשימור והאלמנטים המיועדים לשימור במתחם ובליווי אדריכל שימור.
- ט. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה אשר יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לאחר ביצוע העבודות.
- י. כתנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבריכה עם משרד הבריאות ומשרד התיירות.
- יא. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה , אישור יועץ נגישות.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה- היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
- יד. תנאי למתן היתר בנייה- הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס ליחידת השימור העירונית ביחס לחוזק המבנה ולשימור ובנייה מעליו וכי אין סכנה למבנה לשימור לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה על המבנה לשימור וחלקיו.
- טו. תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנית מפורטת הכוללת את צורת ההשתלבות של התוספות והאלמנטים הקונסטרוקטיביים.
- טז. תנאי למתן היתר בנייה תהיה התחייבות שיפוך חזיתות וסילוק תוספות ותשתיות לשביעת



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>
	<p>רצון מהנדס העיר.          יז. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות קונסטרוקטיביות לביצוע מפורט של חפירת המרתף, הצגת חוות דעת יועץ קונסטרוקטור לבנייה בסמוך למבנה לשימור, להבטחת יציבות המבנה לשימור ואישור ע"י עיריית באר שבע.          יח. 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.          יט. היתר למגרש 11 לא יותנה בהריסת מבנה להריסה במגרש 31.          כ. תנאי להוצאת היתר בנייה הכולל עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה במבנים הסמוכים ואישור יחידת השימור העירונית לתכניות הריסה.          כא. בקשות 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.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.2 עתיקות</b></p>
	<p>הוראות בנושא עתיקות:          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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.          2. חפירת המרתף תהיה באישור ותיאום רשות העתיקות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.          פריקה וטעינה יבוצעו בשעות שיקבעו ע"י העירייה, על בסיס חנייה בחזית הרחוב או במקום שהוסדר ע"י העירייה לצורך פריקה וטעינה.          הורדת והעלאת אורחי המלון המגיעים בנסיעות מרוכזות (אוטובוסים) תהיה בקרבת המלון ללא פיתרון חניה קבוע עבור האוטובוסים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.5 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 לקווי 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</p>



חשמל	6.5
	<p>חשמל.</p> <p>מציר הקו (מ') מהתיל הקיצוני (מ')</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ', ומציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 1.5 מ', ומציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 6.5 מ', ומציר הקו 8.5 מ'.</p> <p>בשטח פתוח מתיל קיצוני 5 מ', ומציר הקו 5 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי מתיל קיצוני 9.5 מ', ומציר הקו 13 מ'.</p> <p>בשטח פתוח מציר הקו 20 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור לעיל.</p>
ביוב	6.6
	<p>תכנית הביוב אוספת את הביוב מהמגרש גרביטציונית אל נקודת איסוף בחלק הנמוך בצפון התכנית ומחברת את המערכת למערכת העירונית.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור נספח סניטארי ע"י הרשות.</p>
שימור	6.7
	<p>הוראות בנושא שימור :</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. לא תתאפשר חלוקה עתידית של המגרשים במתחם באופן שיפריד בין המגרשים עם המבנים לשימור למגרשים עם המבנים החדשים.</p> <p>ד. תנאי להגשת תכנית להיתר בנייה- הגשת תוכנית מפורטת לשימור כל המבנים עם שרטוטי שימור, שיקום, בנייה מפורטים למבנים ולשטחים בניהם.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4 ו/או לאכלוס המבנה, שימור בפועל של המבנה לשימור בהתאם לתיק התיעוד המלא ולהנחיות ואישור יחידת השימור העירונית שהעבודות בוצעו במלואן.</p> <p>ה. הטיפול במבנה המצוין לשימור לרבות פירוק חלקי מבנה מאוחרים או ללא היתר, ייעשה על בסיס תיק תיעוד מלא ומאושר ותכניות של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור במסגרת היתרי בנייה ובתאום עם יחידת השימור העירונית.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p>

6.7	<b>שימור</b>	
	<p>ט. יוכן ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים.                  י. תוכן תכנית בקנה מידה מפורט הכוללת את צורת ההשתלבות של התוספות והאלמנטים הקונסטרוקטיביים.                  יא. לשלב היתר בנייה - יושלם לתיק תיעוד מלא .</p>	
6.8	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי :                  מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.                  יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). בחניות יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.9	<b>סטיה ניכרת</b>	
	<p>ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין, מספר יחידות האירוח המירבי, שימושים והוראות השימור הן מעקרונות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית לפי תקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתוכנית) תשס"ב 2002.</p>	
6.10	<b>פיקוד העורף</b>	
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.11	<b>זיקת הנאה</b>	
	<p>שימוש :                  מעבר להולכי רגל ומעבר מערכות תשתית.                  רישום זיקת הנאה :                  בתחום המגרש תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח השטח.</p>	
6.12	<b>תשתיות</b>	
	<p>הנחיות כלליות לתשתית :                  כל מערכות התשתית ( חשמל, מים, ביוב, כבלים , גז וכו') תהיינה תת קרקעיות.                  תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב הטל"כ, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרש הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.                  מוצאי מערך התשתיות : פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורה של יחידת השימור ומהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.                  מרזבים : מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני ביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.                  המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר-שבע.</p>	

<b>6.13 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה :	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
הפקעות לצרכי ציבור :	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

<b>6.15 הנחיות מיוחדות</b>	
1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.	
2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הקמת מלון בן כ-25 חדרים	ל.ר.

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
תוך 15 שנים מיום אישורה.	

