

6-4202

לשכת ההכנון הכלכלית
משרד הפנים - מחוז הדרום
16.03.2004
נתקבל

21/151/03/5

מעונות ד' - אוניברסיטת בן גוריון ב"ש

ד ר ה ס ב ר

מעונות האוניברסיטה מתוכננים ונבנים בשלושה שלבים:
שלב א' - הקמת מעונות ל 340 מיטות שבנייתם החלה.
שלב ב' - בניה של 160 מיטות נוספות.
שלב ג' - השלמת המכלול המלא של המעונות לכדי 1350 מיטות.

המצב הסטטוטורי הקיים היום אינו מאפשר השלמת הפרוגרמה בהיקפי הבניה הנדרשים.
תכנית זו משנה ייעודי שטחים ומאפשרת ליצור מתחם מעונות רציף במגרש אחד ללא מעבר כלי רכב דרכו.
כפועל יוצא, תכנית זו מבטלת את רחוב אלכסנדר ינאי בקטע המעבר בתוך המעונות ומסמנת בנספחיה פתרון תנועתי במקום הדרך המבוטלת.
התכנית מציעה שינויים בתכנית הבינוי הרצויה ע"י האוניברסיטה.

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז הדרום
תוקף זה ניתן להבניה בתכנית מס' 1945
התאריך: 16/3/04
שם: _____
חתימה: _____
מס' 21/151/03/5
קידום תכנית הבינוי

הודעה על אישור תכנית מס' 1945
כורסמה בילקוט הפרסומים מס'.
מיום _____

16.03.2004

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מפורטת מס' 21/151/03/5
שינוי לתכניות מפורטת מס' 13/151/03/5 ו 13/151/03/5 ב'
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

- הוראות התכנית -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	מעונות ד' - באר שבע
גוש:	38072
חלקות:	46,47,120 ח. חלקות 117,118,119,123
שטח התוכנית:	22.431 ד'
היוזם:	אוניברסיטת בן גוריון בנגב, ת.ד 653 ב"ש טל. 6461075-08 פקס. 6472972-08
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל, עיריית ב"ש ואוניברסיטת בן גוריון בנגב.
עורך התכנית:	שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מ.ר 39616) שד. שזר 21 מיקוד 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
תאריך:	14.8.01
עדכון:	8.6.03

16.03.2004

נתקבל

1. שם התכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 21/151/03/5, שינוי לתכניות מפורטת מס' 13/151/03/5, 13/151/03/5 ב' איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד כולל מעונות סטודנטים ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 - (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 - מחייב מבחינת העמדת המבנים ומס' קומות מרבי.

ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:1000 - מסמך מנחה.

ה. בדיקת הצללה.

5. חניה - החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר - שבע.

6. יחס לתכניות אחרות

התוכנית משנה את תכנית מס' 13/151/03/5 ו 13/151/03/5 ב' בתחום גבולות תכנית זו.

7. חלוקה ורישום

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

16.03.2004

נתקבל

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. תכליות ושימושים

אזור מגורים מיוחד מגרש מס' 100 – באזור זה המהווה את מתחם מעונות הסטודנטים תתאפשר הקמת מבני מגורים וכן תותר הקמת מבנים שמטרתם שירות אוכלוסיית הסטודנטים כגון: כיתות לימוד, מכון כושר, מכבסה, קפיטריה, פעוטון, סופר מרקט (כל השירותים לתושבי המעונות בלבד), חדרי חשמל וגנרטור, מחסנים וחדרי אב הבית בהתאם לתכנית בינוי כוללת למתחם. בשטח זה תותר בניית חניה תת קרקעית ב 2 קומות.

סה"כ כמות המיטות הקיימות ואלו בבניה – 756 מיטות.

סה"כ היקף המעונות בבינוי מלא – 1350 מיטות או עד 540 יח"ד.

דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות וגינון.

זכות מעבר לציבור: במגרש מס' 100 תובטח זכות מעבר להולכי רגל ורכב שרות (חירום) בלבד, לא תותר בניה למעט מעבר תשתיות עירוניות, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

10. עיצוב ארכיטקטוני**10.1 חומרי גמר**

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים אבן טבעית, אבן נסורה, בטון חשוף ולבני סיליקט ניתן שלוב חומרים אלו עם טיח באישור מהנדס העיר.

10.2 הנחיות לבניה מותאמת אקלים

הבניה תתוכנן תוך הקפדה על התאמתה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית במטרה לצמצם את הצורך במיזוג אוויר.

16.03.2004

נתקבל

10.3 בניה משמרת מים

א. בהיתר הבניה יובטחו אמצעים להגברת החלחול. במגרשים לבניה יישארו 30% משטח המגרש פנויים מבניה לרבות מרתפים. שטחים אלה יהיו מיועדים לגינון או לכיסוי בחומר חדיר למים לצורך החדרת מי נגר עילי לקרקע ויותקנו בהם אמצעים להגברת החלחול.

ב. מי נגר עילי ממדרכות, גגות ומשטחי חניה יופנו לשטחים מגוונים או מכוסים בחומר חדיר מים לפני חלחולם לקרקע.

ג. מערכות מיזוג האוויר יהיו מבוססות על אוויר ולא על מים.

10.4 רעש

בהיתרי בניה יובטחו האמצעים למניעת מטרדי רעש למגורים סמוכים, מהפעילות במגרש, לרבות ממערכות טכניות חיצוניות.

10:5 כללי

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים - ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י האדריכל כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

שלטי פרסומת - יאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

קולטי שמש ודודי מים - ישולבו בבניין כדלקמן:

גג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.

גג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.

הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

זרועות כביסה - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי

תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבניין בלבד.

10.6. פיתוח:

א. כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, התכנית

תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

תכנית הפיתוח תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי בניינים

וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, תשלול, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

משרד הפנים - מחוז הדרום
 16.03.2004
 נתקבל

- ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותברו על גבול המגרש, פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו חלק מתכנית הפיתוח.
- ג. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק מערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

11. הנחיות כלליות לתשתיות

11.1 - כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות .

11.2 - חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה :

סוג של קו חשמל	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'

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

11.3 - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר .

11.4 - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות .

11.5 - ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר .

12. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח שתוגש טרם הוצאת היתרי בניה כאמור בסעיף 10.6.א להעיל.
- ב. תנאי לסגירת רח' אלכסנדר ינאי בתחום התכנית יהיה אבטחת דרך מעבר להולכי רגל (זכות מעבר).

16.03.2004

נתקבל

ג. היתרי בניה לחניון תת קרקעי יינתנו בתאום היחידה לאיכות הסביבה.

ד. **מבנים להריסה** - תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים במקום המיועד להקמת המבנה המוצע בהיתר הבניה.

ה. **פסולת בניין** - תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי פסולת הבניין מהריסת המבנים הקיימים לאתר פסולת בניין מאושר, או גריסתה. אופן הטיפול בפסולת הבניה יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.

ו. **ביוב** - היתרי בניה נתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

13. **תאריכי ושלבי ביצוע** - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. הקמת מבנים חדשים בשטח התכנית תותנה בהריסת מבנים קיימים במקום המיועד להקמת המבנה ביתר הבניה (סעיף 12.ד)

14. א. **זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים**

אזור מגורים ג' - זכויות בניה עפ"י תכנית 13/151/03/5 ב' : השטח הכולל המותר לבניה במגרש היינו כפולה של מספר הדירות ב - 120 מ"ר לדירה.

זכויות הבניה ע"פ ת.ב.ע 13/151/03/5

אזור מגורים מיוחד - זכויות בניה : 25% לקומה, מסי קומות - 8 קומות.

הערה : מספר יח"ד בנויות לפי היתר במגרש 329 (אזור מגורים ג') - 172 יח"ד

16.03.2004

נתקבל

ב. טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין (2)	תכסית מרבית ב-%	היקפי בניה מרביים במגרש ב %					מס' קומות מרבי (1)	מס' יח"ד ומיטות	גודל מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	אזור
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי						
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי					
מעל קומת קרקע כמ"ב מתחת לקומת הקרקע - קווי בנין לכל הכיוונים 0 =	60%	340%	50%	55%	10%	200%	12 + ק. טכנית + גג + 2 קומות חניה תת קרקעית	540 יח"ד או מיטות 1350	19,514	100	אזור מגורים מיוחד

הערות:

- (1) קומת הגג תשמש למתקנים טכניים
- (2) מבואות וחדרי כניסה יותרו בחריגה מקו בניין עד ק.ב 0 ובתנאי קיר אטום.

שרשבסקי מורש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

חתימת המתכנן

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים קהילת הדרום
16 03 2004
נתקבל

מנהל מקרקעי ישראל
פאנל משפוטריה
מנהלת מחוז הדרום
סלע חגי
אש ענף
27/18/03

חתימת בעל הקרקע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
11 03 2004
נתקבל



דוד ברקת
מנכ"ל

חתימת היזם