

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 142/108/03/5
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5/10/04 לקבוע את התכנית
 ניהול התכנון

מחוז הדרום

תכנון מקומי באר - שבע

לשכה הנדסית המחוזית
 משרד המנדט לתכנון הדרום
 06.08.2009
 נתקבל

הודעה על אישור תכנית מס' 142/108/03/5
 נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6017
 מיום 9/10/04

תכנית מפורטת מס' 142/108/03/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

לשכה הנדסית המחוזית
 משרד המנדט לתכנון הדרום
 05.09.2009
 נתקבל

שינוי לתכניות מפורטות מס' 114/108/03/5, 126/108/03/5

שיאים חדשים בע"מ, יד ושם 24 באר שבע טלפקס: 08-6287321, 054-3396442
 שיאים חדשים בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל
 אריקה לאוב אדריכלים, ת.ד. 1291 באר שבע 84112 טל: 08-6209393,
 פקס: 08-6209397

מגיש התכנית
בעל הקרקע
המתכנן

11.03.03
 15.05.03
 30.06.03
 23.07.03
 29.07.03
 10.08.03

תאריך

מבוא

תכנית זו באה להוסיף ולהרחיב את שימוש המגורים על המגרש למגורים משולב במסחר + שטח ל"מוסד - מעונות לקשישים" והגדלת מס' יחידות דיור במגדל הקדמי הפונה לרח' שז"ר. כמו כן משנה תכנית זו את החלוקה של חלק המגרש הצפוני במגרש מס' 15 ומבטלת בו את החניה התת קרקעית והופכת אותה לעילית, ושינויים אחרים המוצעים בתכנית.

1. **מקום** : רח' שז"ר - יד ושם שכונה ג' באר שבע.
2. **נפה** : באר שבע
3. **שם התכנית** : תכנית מפורטת מס' 142/108/03/5 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכניות מפורטות מס' 126/108/03/5 ו- 114/108/03/5 .
4. **מסמכי התכנית** : התכנית כוללת נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 א 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 ב גיליון אחד תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט)
 ג נספח בינוי והסדרי תנועה מנחה ומחייב מבחינת מקומות חניה ומיקומם א' ו- ב' .
5. **ציננים בתשריט** : כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.
6. **שטח התכנית** : 12.276 דונם.
7. **גוש וחלקה** : גוש 38030 , חלקות : 4, 183 (חלק), 176 (חלק) גוש 38056 (בהסדר)
8. **מטרת התכנית** : יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שימוש "מוסד (מעונות לקשישים)" באזור משולב מגורים ומסחר , הגדלת מס' יח"ד והסדרת חניה ציבורית ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי ביעודי הקרקע, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
9. **יחס לתכניות אחרות** :
 התכנית משנה את תכנית מס' 126/108/03/5 ותכנית מס' 114/108/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.
10. **תכליות ושימושים** :

א. **שימוש משולב מגורים מיוחד, מסחר ומוסד (מעונות לקשישים) :**

במגרש 15 תותר בניית שני בנייני מגורים לדירות קטנות. מגדל קדמי מוצע הפונה לרח' שז"ר ובו 117 יח"ד ששטחן העיקרי אינו עולה על 40 מ"ר שימש כמעונות לקשישים דהיינו 12 לכל היותר יח"ד לקומה, ובנין מגורים קיים הפונה לרח' יד ושם בהיקף של 216 יחידות דיור קטנות ששטח עיקרי ליחידה אינו עולה על 60 מ"ר. סה"כ 333 יח"ד בשני הבניינים.
 השימושים המותרים :

שימוש מסחרי : בקומת הכניסה ± 0.00 בתי קפה, מסחר קמעונאי, בנקים וכיו"ב, וכניסות לבניינים הגבוהים.

שימוש מגורים (בנין קיים) : יחידות דיור קטנות מותאמות לסטודנטים בקומות 1-18 בבנין הקיים. בקומה א' תותר הקמת מועדון כביסה, משרדים וחדרי חוגים.

שימוש למוסד - מעונות לקשישים (בנין חדש) : יחידות דיור קטנות מותאמות לאוכלוסיית קשישים נזקקים עפ"י קריטריונים של משרד הרווחה בשיתוף משרד הקליטה בקומות 1-10 בבנין המוצע. הבנין ינוהל כמקובל במקבצי דיור מוגן במחוז הדרום, בכלל זה הגבלת זכות השימוש ביחידות הדיור לשכירות בלבד, וניהול ואחזקת הבנין ע"י גורם אחד.

בקומת הכניסה ± 0.00 יתוכנן לובי כניסה ליחידות הדיור, חדר מנהל, חדר כביסה, מועדון, חדרי חוגים ושימושים משותפים כנדרש.

בשטח המסופח הצפוני יותרו חניות על קרקעיות בשטח המסומן לכך שיפורדו מהשטח המגונן בשדרת עצים. ובשאר השטח יותר פיתוח, גינון ומתקני משחקים בלבד שיהיה פתוח לציבור. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא. באזור המגרש הצפוני תותר העברת תשתיות ציבוריות. הכניסה לחלק הצפוני של המגרש 15 תהיה דרך מגרש מס' 1.

ב. **ש.צ.פ. משולב בחניה :**

במגרש 4 תותר חניה ציבורית, משולבת בגינון ונטיעת עצים כל 5 חניות. תותר העברת תשתיות עירוניות. בחלקו העליון כ- 20% משטח החניון יהיה מגונן כולל מתקני משחקים. ממגרש זה תותר כניסה לחניון במגרש 15.

מגרשים 3,1 ישמשו לגינון בלבד ותותר העברת תשתיות עירוניות בלבד. יובטח המעבר החופשי בין השצ"פ (מגרש מס' 3) לבין שטחים פתוחים במגרש מס' 15.

ד. **דרכים :**

מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

11. **הנחיות בניה :**

- א. מיגון עפ"י הוראות הג"א פיקוד עורף.
 ב. חומרי גמר - חומרים עמידים וקשיחים כגון : אבן בשילוב קירות מסך.
 ג. כל התשתיות הפרטיות יועברו בתחומי המגרש.
 ד. בקו בנין 0, החזית תהיה אטומה.

12. **טבלת זכויות בניה :**

מצב קיים

קווי בנין	תכנית % ב-	מספר קומות	סה"כ יח"ד	סה"כ זכויות בניה % ב-	שרות ב- %		עיקרי ב- %			מפלס	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
					כללי	חניה	מסחר	מגורים	חניה				
כמסומן בתשריט	100	2	216 מבנה קיים + 98	115	25	90	---	---	---	מרתף מתחת לכניסה הקובעת	מגורים במסחר	5000	15
	90	20 (2) *	מוצעות סה"כ 314	419	120	50 (1) *	240	9	מעל לכניסה הקובעת				
	100	2	---	200	2x5=10	2x95=190	---	---	---	מתחת לקרקע	ש.צ.פ. משולב בחניה	1450	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	מעל לקרקע				

(1) * החניה תהיה בקומה ראשונה ושניה מתוך 20 הקומות. תהיה הפרדה פיזית בין חניות מגורים למסחר.

(2) * מספר הקומות למגדל המזרחי הקיים הוא 18 מעל קומת הכניסה ולמגדל המערבי המוצע 14 קומות מעל קומת הכניסה.

מצב מוצע

קווי בנין	תכנית % ב-	מספר קומות מירבית	סה"כ יח"ד	סה"כ זכויות בניה % ב-	היקפי בנייה מירביים למגרש					מפלס	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
					שרות ב- %		עיקרי ב- %						
					כללי	חניה	מסחר	מגורים	חניה				
כמסומן בתשריט	-----	2 (3) *	216 מבנה קיים + 117	75	25	50	-----	-----	-----	מרתף מתחת לכניסה הקובעת	אזור משולב מגורים מיוחד, מסחר ומוסד (מעונות לקשישים)	5000	15
	50	20 (2) *	מוצעות סה"כ 333	417.7	120	50 (1) *	240	7.7	מעל לכניסה הקובעת				
	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מתחת לקרקע	ש.צ.פ. משולב בחניה עילית	1450	4
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	מעל לקרקע				

(1) * החניה תהיה בקומת מרתף כניסה וראשונה מתוך 20 הקומות.

(2) * מספר קומות המגורים למגדל המזרחי הקיים הוא 18 מעל קומת הכניסה וא' מרחי' יד ושם ולמגדל המערבי המוצע 10 קומות מעל קומת הכניסה וא'.

(3) * בנוסף למרתף 3.00 - , ותותר הקמת מרתף נוסף חלקי 6.00 - לשימושים טכניים.

13. חלוקה ורישום :

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

14. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית ז', באישור הועדה המקומית.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנון ע"י מהנדס העיר להנחת קווי מים, ביוב בתוואי חליפי והסדר הואדי כולל פתרון לביוב וניקוז עבור המגרשים הסמוכים (משרד הביטחון, ויצו וכו'), להסדרי תנועה בשד' שז"ר ורח' השלום, וכן לתכנית פיתוח גינון ותאורה של מגרש מס' 4.
- ג. היתרי הבניה למסחר ולחניונים תת קרקעיים יתואמו עם היחידות לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
- ד. תכנון הסדרי החניה והפיתוח במגרש מס' 15.
- ה. אישור אקוסטיקאי מוסמך על אי חריגה ממפלס הרעש המירבי מתחבורה ביחידות הדיור.
- ו. היתרי בניה יותנו בהתייחסות נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה לפתרון הביוב. התוכניות התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות ותנאי לאיכלוס הינו ביצוע בפועל.

15. תנאי למתן אישור לאכלוס :

- א. סיום ביצוע בפועל של השינויים במערכות מים, ביוב וניקוז.
- ב. ביצוע כביש מס' 3 כולל התחברות לרח' השלום.
- ג. ביצוע השלמת שינויים גיאומטריים ברח' השלום ושד' שז"ר.
- ד. השלמת ביצוע הפיתוח, הסדרי חנייה, גינון, השקיה ותאורה במגרשים מס' 3, 4 ו- 15.
- ה. ביצוע שינויים גיאומטריים ורמזור בצומת שד' שז"ר - רח' הגאולים. ביצוע העבודות הנ"ל יהיה על פי תכניות שיאושרו ע"י רשויות התמרון.
- ו. אישור אקוסטיקאי מוסמך על ביצוע מיגון אקוסטי במידה ויידרש.

16. חניה :

החניה תתוכנן עפ"י מקום חניה 1 ל- 2 יח"ד לשני המבנים בתחומי המגרש. בעבור שאר החניות למסחר עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע שולם כופר חניה וימוקמו בסביבות הבניין.

17. תשתיות :

א. חיבור לתשתיות קיימות באישור הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

ב. תשתיות חשמל :

הוראות בינוי ופיתוח

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

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

אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל 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.

18. הנחיות משרד הבריאות :

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט :
חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

19. הפקעה לענייני 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 והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

20. תאריכים ושלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בתוך 2 שנים מיום אישורה.

21. חתימות :

רפי שחם, עו"ד ונוטריון
מ.ד. 12847
בעל הקרקע

אריקה לאור מארכי
ת.מ. 4595
עורך התכנית

רפי שחם, עו"ד ונוטריון
מ.ד. 12847
מגיש התכנית