

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 149/108/03/5

שם תוכנית: מגורים ג' 3 ברח' ארלזרוב פינת גולמב שכ' ג' באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 21.03.2011
נתקבל

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 149/108/03/5 אישור תוכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9/3/11 לאשר את התוכנית מינהל התכנון</p>	
---	--

<p>149/108/03/5 6236 הודעה על אישור תכנית מס' בורסמה בילקוט הנרטומים מס' 15/5/11 מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מאפשרת איחוד 2 מגרשי מגורים א' בשכונה ג' ליד האוניברסיטה ובית החולים, לידי מגרש אחד אליו יתאפשר להקים בניין בן 8 קומות + קומת קרקע הכולל 45 יח"ד לכלל שכבות האוכלוסיה. התוכנית מפקיעה משטח המגרש בחלק הדרומי שטח לשביל לצורך תכנון עתידי של דרך גישה מוטורית למגרשים הפנימיים ברחוב קריית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגורים ג 3 ברח' ארלוזורוב פינת גולמב שכי ג' ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

149/108/03/5

מספר התוכנית

2.676 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 13.3.11

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד ו/או חלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

181450

קואורדינטה X

574050

קואורדינטה Y

רחוב ארלוזורוב, פינת גולמב, שכונה ג' באר שבע

1.5.2 תיאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

באר שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

ג'

שכונה

ארלוזורוב

רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	מוסדר	חלק מהגוש	16-17	91-92

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38026	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
33/108/03/5	ל"ר
תרש"צ 4/03/3	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
33/108/03/5	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום גבולות תוכנית זו.	2128	24.7.1975
תרש"צ 4/03/3	שינוי			23.12.1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש	13.3.11		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אדשריכלים בע"מ	8.3.11	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אנריקו סגרה אדרי	29.11.10	1		1:250	מנחה	נספח בנין, הסדרי תנועה, הניה ופיתוח
			אפריל 2010		5	-	מנחה	בדיקת הצלחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 זום ומגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ר.פ.	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6467467		6909092	ת.ד. 3547 בייש	513468082	טל מור ב. השקעות בע"מ					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
		6264229	6264333	רח' התקוה 4 באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל (רשות פיתוח)					
	6467467		6909092	ת.ד. 3547 בייש	513468082	טל מור ב. השקעות בע"מ					

1.8.3 עורך והתכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	רמי מרש	מקצוע / תואר	עורך ראשי ?
	086209126		08-6272427	שד' שור 21 בייש		מרש אדריכלים בע"מ	39616						אדריכל	?
	03-5186226		03-5186226	רח' יפת 65 ימו 68031		אנריקו סגרה אדריכלים							אדריכל	?
	08-6278795		08-6232117	רח' צפמח 6 עומר		אשר חאיך מודד מסמך	244						מהנדס	?

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים בן 45 יח"ד ברחוב ארלוזורוב פינת גולמב שכונה ג' בבאר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי לתוכנית מפורטת מס' 33/108/03/5 להקמת בנייני מגורים הכוללים דירות להשכרה בבניה רוויה על ידי:
- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים א' לאזור מגורים ג' 3.
 - קביעת הנחיות לבניית בניין מגורים עבור מס' 45 יח"ד בגודל דירה ממוצע של עד 100 מ"ר ושירותים לרווחת הדיירים.
 - קביעת שימושים מותרים בכל אחד מיעודי הקרקע בתחום התוכנית.
 - קביעת צפיפות נטו – 26.7 יחידות דיור לדונם.
 - קביעת מס' הקומות – 8 קומות מעל הקרקע.
 - קביעת זכויות בניה בהיקף של 6050 מ"ר שה"כ שטחי הבניה מהם 4750 מ"ר שטחים עיקריים.
 - קביעת הנחיות בניה, בניו, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2:676 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	45		+41	4	יח"ד	מגורים ג' 3
	4750		+4450	300	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3: טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1: טבלת שטחים

תאי שטח כנומים		תאי שטח	יעוד
		101	אזור מגורים ג' 3
		102	שביל
		201	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2: טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
63.04	1687	64.28	1720
1.24	33	35.72	956
35.72	956	100	2676
100	2676		

↔

אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
63.04	מגורים ג' 3	64.28	אזור מגורים קומה אחת
1.24	שביל	35.72	דרך מאושרת
35.72	דרך מאושרת	100	סה"כ
100	סה"כ		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים ג' 3
4.1.1	שימושים
א.	יותר הקמת מבני מגורים בני 8 קומות + קומת קרקע על מגרש אחד עבור 45 יח"ד בגדלים שונים ובגודל ממוצע של כ 75 מ"ר וכן שירותים לרווחת הדיירים כגון חדרי לימוד מועדון חדר כושר, מכבסה וכו' בכל קומה אשר יכללו בשטחים העיקריים.
ב.	החניה תהיה בקומת הקרקע לפי תקן חניה של 1 חניה לכל יח"ד.
4.1.2	הוראות
א.	הנחיות כלליות לתכנית פיתוח: לפני הוצאת היתרי בניה תוגש תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: פרטי גדר, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה להולכי רגל, חניות, מתקני פינוי אשפה, תשתיות, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שידרשו ע"י הוועדה המקומית.
ב.	הנחיות לעיצוב אדריכלי: 1. חומרי הבניה יהיו צפוי קשיח כגון אבן, סיליקט /או טיח אקרילי /או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת ואלומיניום ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.1 ג. 2. הקומה העליונה תהיה בניסגה כלפי הרחוב. 3. מעל הקומה העליונה של המבנה תותר הקמת חדר מעלית ומתקנים טכניים כגון: קולטי שמש, מזגנים. אשר יוסתרו ע"י מעקה הגג או מסתור בנוי אחר. 4. מרפסות זיזיות בנויות אחד מעל השניה נכללו למניין השטחים העיקריים. 5. לא ינתנו אישורים לסגירת המרפסות הזיזיות הבנויות אחד מעל השניה על ידי התריסים. 6. קומה עליונה תהיה חלקית ותבנה בניסגה. המצללות במרפסות בקומה זו יהיו מבטון ויתוכננו יחד עם הבית כחלק מעיצוב האדריכלי.
4.2	שם ייעוד: שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות (הוראות בניה מצב מוצע)

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות נטו	מס' יחיד' מס'	תכנית (%) משטח הא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי כ"כ	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לקומות							מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה לקומות	מתחת לבניסה לקומות	שטחי בניה שטחי כ"כ			
כמסומן בתשריט					35	26.7	45	75	358	6050	-	-	1300	4750	1687	101	מגורים ג' 3

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרוך.
- ג. הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרים, צבעים וכדומה כך שישתלבו במרקם הקיים.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט, ניתן יהיה לקבל היתר הריסה יחד עם היתר הבניה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר שבע שיהיה בתוקף או תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. במקרה של מימוש של 45 יח"ד, תקן החניה יהיה 1 חניות ליח"ד. במקרה של מימוש באופן שיהיו דירות העולות על שטח של 120 מ"ר עיקרי תקן החניה יהיה 1:1.3.

6.4 היטל השבחה

חל פטור מהיטל השבחה בגין מיקום התכנית בשכונת שיקום.

6.5 חלוקה ורישום

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

6.6 עתיקות

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.

6.7 הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .

א . חשמל – הוראות בניוי 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, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו
 החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה :

סוג 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2 מ' מכבלים

אלה . אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
 החשמל – מחוז הדרום .

ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר .

ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י
 מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות .

ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס העיר .

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע .

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חתימה: <i>טל שגור</i>	תאריך: _____
	תאגיד: טל מור ב. השקעות בע"מ	מספר תאגיד: _____

עורך התוכנית	שם: חתימה: <i>טל שגור</i>	תאריך: _____
	מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: _____

זים בפועל	שם: חתימה: <i>טל שגור</i>	תאריך: _____
	טל מור ב. השקעות בע"מ	מספר תאגיד: _____

בעל עניין בקרקע	שם: חתימה: <i>טל שגור</i>	תאריך: _____
	טל מור ב. השקעות בע"מ	מספר תאגיד: _____

בעל עניין בקרקע	שם: חתימה: _____	תאריך: _____
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל (רשות פיתוח)	מספר תאגיד: _____

הצהרת התאגיד:
 החתימה הינה לטובת התכנון בלבד, אין בה כדי להקניו לתכנון היזום או לכל בעל עניין אחר בשטח זכות ליוזום תכנית או להשתמש בשטח בנין חלקי או כולו. החתימה כוללת את כל זכויות השטח וזאת במסגרת הסכמת כי תשל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לטובת חתמי הצהרה.
 למען הסר ספק הצהיר כי החתימה הינה לטובת התכנון בלבד, אין בה כדי להקניו לתכנון היזום או לכל בעל עניין אחר בשטח זכות ליוזום תכנית או להשתמש בשטח בנין חלקי או כולו. החתימה כוללת את כל זכויות השטח וזאת במסגרת הסכמת כי תשל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לטובת חתמי הצהרה.
 תאריך: 14/10/2009
טל שגור
 מנהל מקרקעי ישראל