

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 151/108/03/5

שם תוכנית: מגורים – רח' השלום פינת גולומב

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

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
02-02. 2014
נתקבל

אישורים

הפקדה מתן תוקף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מוסד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 13/11/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך: 4/11/14

--	--

--	--

K05 K001תק

דברי הסבר לתוכנית

מבנה צמוד קרקע פינתי ברחוב השלום – רחוב ראשי בשכ' ג' המתחדשת בבאר שבע התפנה מדייריו ועומד שומם כבר שנים. מיקומו במקום מרכזי מוקף מבני ציבור, מסחר ומגורים בבנייה צמודת קרקע ורוויה. היורשים מבקשים לבנות במגרש מבנה מגורים ובו 13 יח"ד וחנייה עילית בקומת עמודים תוך השתלבות מכסימלית בסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מגורים – רח' השלום פינת גולומב</p> <p>151/108/03/5</p> <p>1.578 דונם</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>מהדורה 1</p> <p>27.01.2014</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לפי סעיף בחוק 62 א (ג)</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">1.2 שטח התוכנית</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">1.3 מהדורות</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">1.4 סיווג התוכנית</div>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	--	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181/200 קואורדינטה X
573/550 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכי ג'

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב באר שבע

שכונה רחוב מספר בית ג' השלום פינת גולומב 17

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק מהגוש	81	125,126,130,132

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
88/108/03/5	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.08.88		כפוף למעט המפורט בתכנית זו	שינוי	88/108/03/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	27.01.2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	27.01.2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב נחמה הירשברג	11.06.2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי תנועה וחנייה
	ועדה מחוזית	יעקב גולן	10.01.2013	1		1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	תרצה וון-לפן	009198649				יובלים 219, ד.ג. משגב 20142		054-9392210		dromitshaked@gmail.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	תרצה וון-לפן	009198649				יובלים 219, ד.ג. משגב 20142		054-9392210		dromitshaked@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל					רח' התקוה 4 באר שבע	08-6264219		08-6264221	
חוכר	תרצה וון-לפן	009198649				יובלים 219, ד.ג. משגב 20142		054-9392210		dromitshaked@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל לאוב אריקה	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.locub@gmail.com
מודד	צירניאק ליאוניד	307164806	628	מגה מדידות		יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6286074	054-4920607	08-6236255	
יועץ תנועה	מחנדה אורחי	057474041	65287	נחמה הרשברג הנדסה אורחית בע"מ	513824508	ת.ד. 3319 רמת השרון	03-5471644	054-4549823	03-5472108	Nehama@hirshberg-eng.co.il
אגרונום	אגרונום יעקב גולן	030565808		יעקב גולן - אדריכל נוף ואגרונום	030565808	ת.ד. 1532 מיתר 85025	08-6512984	050-7489852	08-6512985	yaacovg@012.net.il

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	

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**

הקמת מבנה מגורים בן 13 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינויי ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ג' 2.
- ב. קביעת זכויות ומגבלות בנייה בהיקף של 1,500 מ"ר שטח עיקרי מתוכם 200 מ"ר שטח למרפסות מקורות.
- ג. קביעת מס' יחידות הדיור עד 13 יח"ד.
- ד. קביעת הנחיות לנושא עצים בוגרים.
- ה. קביעת השימושים המותרים בכל יעודי הקרקע.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.578 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוכם 200 מ"ר עבוד מרפסות מקורות		1,500	+ 1,296	204	מ"ר	מגורים
		13	+12	1	מס' יח"ד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	עצים בוגרים
דרך מאושרת	100	1
		100

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
51.8	0.8174	מגורים ג'	51.8	0.8174	מגורים א'	
48.2	0.7606	דרך מאושרת	48.2	0.7606	דרך מאושרת	
100	1.578	סה"כ	100	1.578	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' 2
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים, סה"כ 13 יח"ד, שטח דירה ממוצע עיקרי 115 מ"ר כולל מרפסת מקורה. לא יותרו דירות גן.
ב.	לובי כניסה לרווחת הדיירים הכולל פונקציות משותפות כגון חדרי עגלות, מחסנים, מדרגות ומעלית.
ג.	הקמת מערכות טכניות עפ"י דרישות הרשויות על גג המבנה או בקומת הקרקע: פחי אשפה, ארונות חשמל, חדרים טכניים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א.	גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות כולל קומת עמודים, בגובה שלא יעלה על 24 מטר כמפורט בסעיף 5. הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד מפלס הגג העליון. מעל מפלס זה יותרו, מעקות, מבני גג ומתקנים בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'.
ב.	המרפסות המקורות תהיינה בחלקן זיזיות ועד שטח של 15 מ"ר לדירה – לא תותר סגירת מרפסות, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ניקוזי המרפסות יהיו במערכת תת קרקעית. סגורה
ג.	הקומה העליונה תהייה מדורגת ולא תעלה על 60% משטח הקומה שמתחתיה.
ד.	חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
ה.	בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים.
ו.	מתקני הגז יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
ז.	החזית לכיוון רח' השלום וגולומב תגונן, תובטח רצועת גינון ברוחב 2 מטר לכיוון רח' גולומב.
ח.	הוראות פיתוח – החצר תפותח כחצר משותפת לרווחת הדיירים.
ט.	ההפרש בין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין, מפלס המדרכה הגובלת ומקבילה לכניסה הקובעת לבניין, לא יעלה על 0.6 מ'. מפלס המדרכה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית.
י.	המרזבים יהיו מוסתרים ומחוברים למערכת הניקוז העירונית התת קרקעית בתחום המגרש.
יא.	החנייה תהייה בקומת העמודים ותוסתר מהרחובות הגובלים באמצעות בינוי / מחיצות וצמחייה.
יב.	פיתרון עבור פילרים של חב' בזק, חשמל ותקשורת יינתנו בתחום המגרש.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל.
ב.	תותר העברת התשתיות.
ג.	יותר פיתוח גינון ותאורה.
ד.	תותר חנייה וחניית רכב כיבוי.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בנייה מכל סוג שהוא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה למגרש במ"ר				אחוזי בניה מינימליים כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית ב- % משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	1	817.1	1,500 (1)	750	---	---	2,250	13 (2)	לי"ר	51.5	24	ק+5+גג	---	---	---	כמסומן תשריט		

הערות:

- (1) מתוכם 200 מ"ר למרפסות מקורות, שטח שלא ניתן להמרה, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- (2) לא תותר חריגה ממס' יח"ד, חריגה זו תחשב לסטייה ניכרת.
- (3) בשטחי השרות כלולים: ממ"דים, מעברים משותפים, ח' מדרגות, לובי משותף, קומת עמודים מקורה וחדרים טכניים על גג המבנה.
- (4) רדיוס מגבלות בניה לעצים בוגרים כמסומן בנספח עצים בוגרים הינו מחייב וגובר על קווי בנין המסומנים ברוזטות דרכים.

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

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה וע"פ"י נספח בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבנייה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח, בקני"מ 1:100 שתאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תתוכנן תוך התאמה לאקלים המדברי. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, חתכי בניין, חניות, דרכי גישה לרכב חירום והצללה ולרכבי שירות, מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, גדרות, מעקות, ופיתוח השטח, גינות ונטיעות. ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה ופתרון אשפה ופינוייה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.
- ג. תיאום נושאים סביבתיים – תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
- ד. תאום תשתיות – תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה לכריתה ולהעתקה עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק שיהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות..

6.2 חנייה

- א. החנייה תהייה בתחום המגרש עם כניסה מהרח' הנוטר.
- ב. החנייה תהייה על פי התקן התקף של עיריית באר שבע בעת מתן היתרי הבנייה.
- ג. עמדת כיבוי תהיינה על רח' גולומב.

6.3 חשמל

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

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 תשתיות

כל התשתיות יחוברו למערכת העירונית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6 עיצוב אדריכלי

- א. הקומה העליונה בבניין תהייה בדירוג כלפי רח' השלום.
- ב. הכניסה הראשית לבניין תהייה מכיוון רח' השלום פ' גולומב.
- ג. גמר הבניין בחומרים עמידים שיפורטו בבקשה להיתר ויותאמו עם העירייה.
- ד. מרפסות יופנו לרחובות ראשיים.
- ה. אין להפנות חלונות שרותים לחזיתות ראשיות.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה קיים	

7.2 מימוש התוכנית

מיידי עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: וון-לפן תרצה	חתימה: ון לין תרצה	תאריך: 27.1.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 009198649	
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה: אריקה לאוב	תאריך: 27/1/14
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 512405994	
זום בפועל	שם: וון-לפן תרצה	חתימה: ון לין תרצה	תאריך: 27.1.14
	תאגיד:	מספר תאגיד: 009198649	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: וו-לפן תרצה	חתימה: ון לין תרצה	תאריך: 27.1.14
	תאגיד:	מספר תאגיד: 009198649	