

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0351528

מגורים ומסחר במגרשים 611, 612 שכונת רמות הרכס באר-שבע

מחוז

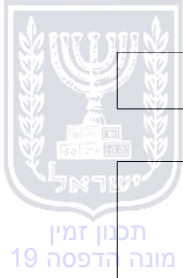
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, הבאה להסדיר את המצב הקיים בשטח, כוללת 2 מגרשים מגורים (תאי שטח) מס' 611, 612 ברח' שריג נחום 13,15,17,19,21,23 שכי רמות באר-שבע.  
בכל מגרשים קיימים 4 בתי מגורים, בבתים בעלי חזית לרחוב נחום שריג קיימת קומת קרקע מסחרית. התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת שטחים עיקריים ושרות (במגרש 611) לשימוש מסחרי בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ומסחר במגרשים 611, 612 שכונת רמות הרכס  
באר-שבע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

605-0351528 מספר התכנית

9.144 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	181441
קואורדינאטה Y	576770

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמות הרכס רח' שריג נחום מס' 13,15,17,19,21,23

### 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	שריג נחום	13	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38370	מוסדר	חלק	10, 13	24

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2000	4217	4901	שינויים המפורטים בתכנית זו בלבד, כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול	שינוי	201 /03 /5
19/06/2005		5406	שינויים המפורטים בתכנית זו בלבד, כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול	שינוי	2320 /מק/ 5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ורה ברוכיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ורה ברוכיס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 11 17/12/2018	גולן אזוט	17/12/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 52 28/02/2019	ורה ברוכיס	28/02/2019	1	1: 500	מנחה	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יורם אוזן		אחים אוזן חברה לבניה בע"מ	באר שבע	הדסה	90	08-6474444	08-6444560	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם אוזן			באר שבע	הדסה (1)	90	08-6474444	08-6444560	

(1) כתובת: יורם אוזן 058434101 האחים אוזן, חברה לבניה ופיתוח בע"מ 511517237 רח' הדסה 90, באר-שבע 08-6474444 08-6444560.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9411011		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורה ברוכיס	69484	א.ד. כהן	בית שמש	בית שמש	31	08-6490730		verab@adcoh en.co.il
	מודד	גולן אזוט	331	א.א. אזוט	באר שבע	דרך מצדה		08-6499959		

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הוספת שטחים עיקריים ושרות לשימוש מסחרי בקומת הקרקע ברחוב נחום שריג מגרשים 611-612, רמות הרכס באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות לשטחים עיקריים ושרות לשימוש מסחרי.
- קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



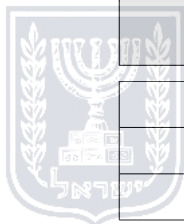
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	612, 611
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	612, 611
זיקת הנאה	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה	מגורים ב'	612, 611
חזית מסחרית	מגורים ב'	612, 611
קו בנין עילי	מגורים ב'	612, 611



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	752	8.22
מגורים ג'	8,392	91.78
סה"כ	9,144	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	751.59	8.22
מגורים ב'	8,392.03	91.78
סה"כ	9,143.62	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים. בשטח המסומן עם חזית מסחרית יותר לבנות בקומת הקרקע שטחים למסחר. יותר תכליות בחזית המסחרית אשר אינן מהוות מטרד לסביבה ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה באר-שבע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> לכל אורך החזית המסחרית ייבנה מעבר מקורה ברוחב של 3 מטר בתחום קווי הבניין, אשר יהווה הרחבה למדרכה וישמש את הציבור. לא ייבנו שטחי שרות נוספים עבור שטחי המסחר בבניין. הגישה ליחידות המסחר תהיה מחזית הבניין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים. יש להפריד בין קומות המגורים לבין הקומה המסחרית כך שלא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים או ביוב) מעל אזורים המשמשים למסחר. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> שטחים אלו יהוו הרחבה למדרכות וישמשו את הציבור. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה לציבור תתאפשר חניה פרטית למסחר וחניה ציבורית. במגרשים מס' 611, 612 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.
<b>ג</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> הנחיות בריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של של צנרת סניטציה (מים וביוב) בקצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פיריפ לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית, תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b> תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. תיאסר כל בניה.

## 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	מעל הכניסה הקובעת	22	56	45	7009	(1) 386	873	5750	4574	611	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	6	22	42	45	5154	(1) 302	712	4140	3818	612	מגורים ב'
								406		66	340	3818	612	מסחר ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת המפורטים בטבלה - 35 מ"ר לכל מקום חנייה מקורה מתחת לקרקע. (עפ"י תכנית מאושרת 201/03/5)..

(2) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. ב. היתרי בנייה לשטחי המסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה באר-שבע התקף בעת מתן היתרי בניה. תובטח הפרדה פיזית בין החניה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים. החניה הניצבת ברחוב 31 אשר מול החזית המסחרית של כל מגרש תחושב במסגרת התקן למסחר ע"פ תקנות החנייה החדשות 2016. מקומות חניה עודפים לא יחושבו כחלק מחניית דיירים.</p>	
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהי מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. העצים מצויינים בתשריט לשימור משמשים לנוי ולהצללה בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. לא יבוצע שינוי במערכת הביוב. החיבור למערכת עירוני. א. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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' 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 בנינים מעל לכבלי חשמל 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.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית בחוק.
<b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	מקרקעין המיועדים לצרכי 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 רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שניעודו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"ק, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"ק קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	שלבי ביצוע	מיידי



<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מיידי	

