

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכה לזו ייזו דמכרזות
 משרד הפנים - מרזו דידרם
 10.02.2010
 ו.ת.ק.ב.ל.

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/202/03/5

מגורים ומסחר שכונת האנדרטה, רמות ב"ש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>נושדו ווכנסים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית נוס' 6/202/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה וחליטה מיום 16/1/09 לאשר את התוכנית</p> <p>מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6/202/03/5 מות בלוקוס התלומים מס' 6023 מיום 16/1/09</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המאושרת מאפשרת הקמת מבנה מסחר ומשרדים הכולל מרתף + 5 קומות.
מפאת רוויה בשטחי מסחר וחסר הצורך במשרדים באזור, לא הצליח היזם בשנים האחרונות
לשווק את הפרויקט.
כתוצאה מכך, החליט היזם לשנות ייעוד הקרקע כך שיתאים לסביבה ובכלל זה שמירת האופי עם
חזית מסחרית בנפח סולידי כלפי הכיכר.
התכנית מציעה:

1. מבנה בן 8 קומות הכולל 19 יח"ד גדולות ומרווחות במיוחד המתאים בגובהו למבנים
בסביבה.
2. חזית מסחרית לכיכר בקו בניין 0 המשתלבת בפיתוח השצ"פ הסמוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ומסחר, שכונת האנדרטה רמות ב"ש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
6/202/03/5	מספר התוכנית			
1.914 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
30.11.09	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית

באר שבע 183025 575925	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	נתונים כלליים	1.5.1	
רח' אלדד ש"ב פינת רח' יוחנן בדר רמות רבתי – מתחם 4 שכונת האנדרטה, ב"ש.		תיאור מקום	1.5.2	
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
באר שבע	יישוב שכונה רחוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	
שכ' רמות רבתי – מתחם 4 שכונת האנדרטה רח' אלדד ש"ב פינת רח' יוחנן בדר				

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	בהסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38247	401006 חלקה 1 חלק

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2310/מק/5, 202/03/5	5301

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
202/03/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט במסמכיה וכל יתר ההוראות בתכנית 202/02/5 ממשיכות לחול	4668	4.9.1998
2310/מק/5	ביטול	תכנית זו מבטלת את תוכנית מס' 2310/מק/5	5360	19.1.2005

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 אדריכלים בע"מ	30.11.09		11		מחייב	הוראות התוכנית
			30.11.09	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
			19.8.08	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מפה מדידות והנדסה בע"מ	27.1.09	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמיים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6237488		6236182	רח' הבדיל 14 עמק שרה, ת.ד. 2069 ב"ש	510966237	מרכז בידוד טרמי 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
	6264221		6264219	רח' התקווה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
	6237488		6236182	רח' הבדיל 14 עמק שרה, ת.ד. 2069 ב"ש	510966237	מרכז בידוד טרמי בע"מ				חוכר

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6209126		6272427	שרי שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	056376833	רמי מרש	אדריכל
	6236255		6286074	ת.ד. 1456 ב"ש 84114 בית בלטק קומה 5		מגה מדידות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	826		לאוניד צרניאק	מהנדס
	6497574		6499959	מרכז הנגב 18 ב"ש		מפה מדידות והנדסה בע"מ	54733		איליה ליפנסקי	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.

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 וחזית מסחרית בשכונת האנדרטה, רמות, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שנוי יעוד הקרקע ממסחר למגורים וחזית מסחרית. (19 יח"ד)
2. קביעת שטחי בניה המירביים (עיקרי) : 3325 מ"ר
3. קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות ולתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.914 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3145		+ 3145	-	מ"ר	מגורים (עיקרי)
	19		19	-	מס' יח"ד	
	180		- 1459	1639	מ"ר	מסחר (עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים וחזית מסחרית	5301	לא רלוונטי
דרכים	1000	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד' וחזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות הכולל 19 יח"ד .
ב.	יותר מסחר בקומת קרקע באזור המסומן כחזית מסחרית הפונה לכיכר . במסגרת שטחי המסחר יותרו : מספרות , חנויות , בתי קפה וכיוצ"ב , בתנאי מניעת מטריד לסביבה לדירות מגורים ובאישור היח' לאיכות הסביבה. לא יותר הקמת סופרמרקט ו/או דואר במסגרת שטחי הסחר.
ג.	המרתף ישמש לחניה, מחסנים, מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ומעלית.
4.1.2	הוראות אדריכליות
א.	חומרי גמר - חומרי גמר לקירות חוץ יהיו מחומרים עמידים בלבד כגון : אבן, מתכת ומשטחי זכוכית יותר שימוש בטיח צורני (שליכט צבעוני) באישור מהנדס העיר.
ב.	גגות - גגות המבנה יעוצבו כחזית חמישית. הגגות ירוצפו ו/או יגוננו. הצבת מתקנים (לרבות מתקני קומת המסחר) תותר על הגג העליון בלבד. המתקנים ישולבו במבנה או יוסתרו ע"י מעקה בנוי. הגגות הנמוכים ישמשו כמרפסות פתוחות לקומות המגורים שמעליהם.
ג.	קומות - מספר הקומות המצוין בסעיף 4.1.1 א, הוא מספר הקומות המרבי מעל פני הקרקע במגרש. לא תותר תוספת קומות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. הקומה האחרונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 2 מטר מהחזיתות הקדמיות של המבנה.
ד.	מתקנים טכניים - מערכות חימום, ארובות ומתקנים טכניים יוסתרו בגג.
ה.	פיתוח - תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר, תפרט בין היתר את הנושאים הבאים : העמדת המבנה, מפלסי קרקע סופיים, גישה למגרש לרכב ולהולכי רגל, חניות, גינון, נטיעות עצי צל, חמרי גמר למבנה ולפיתוח, גדרות, הסדרי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, מיקום מתקנים והסתרתם וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.2.2	הוראות
א.	יותר סלילת דרכים, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות עפ"י הנחיות תכנית מתאר ב"ש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מובנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שימוש	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה	שטחי בניה כה"כ				
			1	8	28	16	19	60%	419%	1000 מ"ר	5035	3145	1202	מגורים	מגורים	
										לחניה ועוד 50 מ"ר לשאר השימושים	640	180	מסחר	5301	מסחרית	

הערה: על גג המבנה יותרו מתקנים טכניים ומיסתוריים למערכות.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור, תנאי לאכלוס הוא ביצוע הסדרי תנועה בפועל.
- ג. תובטח הפרדה פיזית, ע"י מחסום, בין חניה למסחר לחניה למגורים.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר עפ"י כל דין.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למגרש יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש כולו.

6.2. הנחיות משרד הבריאות לאזורים משולבים מסחר ומגורים.

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

6.3. חניה

החניה תהיה על פי התקן המפורט בנספח התנועה והחניה. החניה תוסדר בתחום המגרש ובמוסתר מהרחובות הגובלים. לא תותר חניה בקומת עמודים פתוחה. יידרש קיר מסתור לרחוב.

6.4. 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.

6.5. חלוקה ורישום

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

6.6. תשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

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 בן ציר קו 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'	

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.

ניקוז- המבנים והמגרש יהיה באישור מהנדס העיר. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית	
	מרכז בידוד טרמי בע"מ ת.ד. 2065 באר-שבע מפקד 84153	המרכז לבידוד טרמי בע"מ		אין לנו התנגדות לקריאת להכניח בתנאי שזו תהיה בתמיכתם עם רשות התכנון המוסמכת. החלטתנו הינה לרעיון תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון. לכל בעל ענין אחר בשטח המבוקש על ידי הקב"מ השטח ינתחם עמנו הסכם ט"א"כ בליווי גאון המדינה. באותו שלב יתמנה יועץ זכויות בעלות המדינה ו/או כל יו"ש מוסמכת, לפי חוקו ועפ"י מי דיון. למזון חסר טעם יוצאחר במו"ט אם בעשה או ייעשה על ידיו יחשב גורם נלווה. החזיקה, אין בתחומנו על התכנית הכרה או תודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שקיבל האתנו על סמך זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת המגיעה לנו מזה. שכן התמנתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל בע"מ מחוז הדרום		מגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל		המרכז לבידוד טרמי בע"מ	בעלי עניין בקרקע	
	מרכז בידוד טרמי בע"מ ת.ד. 2065 באר-שבע מפקד 84153	המרכז לבידוד טרמי בע"מ		המרכז לבידוד טרמי בע"מ	מגיש התוכנית	
26.1.10	מרש אדריכלים בע"מ שדי שז"ר 21 באר-שבע 84894 טל 08-6270686, פקס 08-6209126	מרש אדריכלים בע"מ	056376833	רמי מרש מרכז התכנית	עורך התכנית	