

6998925

תכנית מס': 605-0307488 - שם התכנית: הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0307488

הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-037488

25.11.15 205503

טל א-על
סגן ומ"מ האש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

התוכנית עוסקת הארכת דרך מאושרת מס' 709 תוך שינוי קטע דרך משולבת מס' 303 לדרך מוצעת לצורך התאמת חתך הדרך לקיבולת המשוערת (הוספת מספר יחידות דיור במגרשים 104-105 באזור מגורים ג') בהתאם להנחיות משרד התחבורה ומשרד הבינוי והשיכון (50 יחידות הדיור לכל 100 מ' של דרך משולבת). כמו כן התוכנית מציעה שינוי קו בניין קדמי במגרש 104.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

מספר התכנית 605-0307488

1.2 שטח התכנית 4.055 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתיבים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
קואורדינאטה X 180830
קואורדינאטה Y 577387
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות, רח' אשכולית 1,3 באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 סכומות שבין חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	אשכולית	1	
באר שבע	אשכולית	3	

שכונה רמות

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38363	מוסדר	חלק	1, 37	36, 38, 41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 / 199 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 199 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	5099	3501	04/08/2002

תכנית מס': 605-0307488 - שם התכנית: הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בחוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אריקה לאוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/07/2015	אריקה לאוב		26/07/2015	מצב מאושר ותשרימי סביבה גליון: 1	לא

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

תכנית מס': 605-0307488 - שם התכנית: הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מנכ"ל התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)		08-6840600	08-6464383	

הערות למנכ"ל התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 באר שבע 84100.

1.8.2 יועץ

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם (1)		08-6840600	08-6464383	

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 באר שבע 84100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחלים (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com

מועד הפקד: 08:50 25/10/2015 - עמוד 7 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 8

תכנית מס': 605-0307488 - שם התכנית: הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקט	דוא"ל
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין בתא שטח מס' 104 בשכ' רמות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הארכת דרך בתוואי מאושר בתוכנית בתוקף בהתאם לסעיף 62 א (א) 2 .
- ב. שינוי קו בניין קדמי בתא שטח מס' 104 מ- 4 מ' ל- 3.6 מ' בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.055
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מחצ' בתוכנית		הערות
				מפורט	ממוצע	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	44		44		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,620		4,620		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
דרך משולבת	1201
מגורים ג'	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1101
זיקת הנאה	מגורים ג'	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	562.37	13.87
דרך משולבת	724.09	17.86
מגורים ג'	2,769.02	68.28
סה"כ	4,055.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	562.37	13.87
דרך מוצעת	230.13	5.67
דרך משולבת	493.96	12.18
מגורים ג'	2,769.02	68.28
סה"כ	4,055.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית מס' 2/199/03/5.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הכל בהתאם לתכנית מס' 2/199/03/5 למעט קו בניין קדמי שיהיה כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית מס' 2/199/03/5.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	א. הדרך תהייה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. ב. תכנון הרחוב ייתן פתרון לביטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים ריהוט רחוב וצמחיה ומעבר תשתיות. ג. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. דרך מוצעת תוכננה כהמשך דרך מס' 709 לצורך כניסה למגרשי מגורים ג' בהתאם להנחיות משרד התחבורה. ב. תוואי הדרך יהיה כמצויין בתשריט.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית מס' 2/199/03/5.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	הכל בהתאם לתכנית מס' 2/199/03/5.

תכנית מס': 605-0307488 - שם התכנית: הארכת דרך מס' 709 ושינוי קו בניין במגרש מס' 104 בשכ' רמות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'	104	2769	4620	1100	(1) 660	45	44	21.5	6		(2)	(2)	(2)	(2)

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

השרות לשכונת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 35 מ"ר לכל מקום חניה מקורה בנוסף לשטחי השרות.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.	6.1
6.2 תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יוצאו לפי תוכנית זו ובהתאם להוראות תכנית מס' 2/199/03/5.	6.2
6.3 תשתיות א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.	6.3
6.4 הפקעות לצרכי ציבור מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	6.4

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנית לא הוגדרו שלבי ביצוע.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי:

8. חתימות

מגיש התביעה	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	רשות מקומית	חתימה:
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חגי סלע שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
עורך התביעה	שם:	סוג:	תאריך:
	אריקה לאוב שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994	עורך ראשי	חתימה:

27.10.15
אריקה לאוב
אדריכלית
מזר-25275