

68926

רשות באר-שבע  
אגף התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0311381

מגורים במגרש 648A שכ' רמות רכס ב"ש

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



605-0311381

251115 / 20155013

טל אל-על  
סגן ומקים ראש העיר  
עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מטרתה להוסיף שטחים עיקריים ושטחי שרות למבני מגורים הנמצאים בהליכי הקמה לצורך השלמת הבניין בהתאם לתוכניות האדריכליות שאושרו בעיריה.  
התוספת המבוקשת לשטחים עיקריים בסה"כ 320 מ"ר נובע מדרישת העירייה לתכנון דופלקסים במורד הטופוגרפיה בצד המערבי של הפרויקט.  
התוספת המבוקשת לשטחי שרות נובעת מהתאמת התכנון מבחינת נגישות ובטיחות בהתאם לדרישות החוק. ניווד שטחי השרות ממתחת מפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה נובע מחלוקה שגויה בטבלת השטחים מצב מאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

מגורים במגרש 648A שכי' רמות רכס ב"ש

605-0311381

מספר התכנית

9.5415 דונם

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

**1.3 מהדורות** שלב

תכנית מפורטת

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) (1) (א) (1)

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

181514 קואורדינאטה X

577491 קואורדינאטה Y

1.5.2 **תיאור מקום** בין הרחובות האוזנר ולוי אשכול שכונת רמות הרכס ב"ש

1.5.3 **רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

1.5.4 **כתובת שבהן חלה התכנית**

שכונה רמות

1.5.5 **נושאים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38365	מוסדר	חלק	1-2	29-31

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 כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
648A	(9) 131/102/02/5

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
131 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /5 /131 /102. הוראות תכנית /02 /5 /131 /102 תחולנה על תכנית זו.	5139	833	19/12/2002

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אריקה לאוב			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/03/2015	אריקה לאוב		20/07/2015	מצב מאושר ותרשימי 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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים ) (1	1	08-9939000	08-9939095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 71 נתיבות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים ) (1	1	08-9939000	08-9939095	

(1) כתובת: ת.ד 71 נתיבות.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (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 הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvi sion.net.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

הוספת זכויות בניה, ניווד שטחים וקביעת קווי בניין במגרש A 648 שכ' רמות הרכס ב"ש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתוכנית מס' 131/102/02/5 במגרש מס' 648A שנוצר מאיחוד מגרשים מס' 648, 649 בתשריט איחוד מס' 131/102/02/5 (9) על ידי:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62 א (א) 1(1) א (1) לבנייה מסה"כ 14,850 מ"ר לסה"כ 16,660 מ"ר כמפורט:

א. שטח עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת מ- 11,550 מ"ר ל- 13,190 מ"ר (כולל 1320 מ"ר המיועדים למרפסות מקורות).

ב. שטח שרות מ- 3,300 ל- 3,470 מ"ר מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4).

3. ניווד שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה שלא מיועדים לחניה למעל מפלס הכניסה בסה"כ 530 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (6).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.542			
סוג נתון כמותי	צד	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				ממורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	110		110	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	11,550	+320	11,870	לא כולל 1320 מ"ר למרפסות

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, 1002
דרך משולבת	1101, 1102
מגורים ב'	648A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	8,080.59	84.69
דרך מאושרת	1,066.16	11.17
דרך משולבת	394.75	4.14
סה"כ	9,541.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,066.16	11.17
דרך משולבת	394.75	4.14
מגורים ב'	8,080.59	84.69
סה"כ	9,541.5	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
כאמור בתכנית 131/102/02/5.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
א הוראות פיתוח כאמור בתכנית 131/102/02/5 למעט קווי הבניין אשר יהיו כמסומן בתשריט.	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
כאמור בתוכנית 131/102/02/5	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
א דרכים כאמור בתוכנית 131/102/02/5	
<b>דרך משולבת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
כאמור בתוכנית 131/102/02/5	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
א דרכים כאמור בתוכנית 131/102/02/5	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	1	6	24	110	45	190	15340	350	150	3120	(1) 11720	8080	648A	מגורים ב'	מגורים ב'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	648A	מגורים ב'	מגורים 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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) בהתאם לחוק המרפסות - יותר בנוסף 1320 מ"ר עבור מרפסות מקורות (12\*110) ..

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישורה ובהתאם להוראות תוכנית מס' 131/102/02/5.

**6.2 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.3 תשתיות**

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר בארבע שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל  
 לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 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 אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ 511399388		חתימה: בניה ופיתוח בע"מ מס ת"ד 511399388
חס	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ 511399388		חתימה: בניה ופיתוח בע"מ מס ת"ד 511399388
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994		חתימה: אריקה לאוב מ.ר. 28275

