

600036855-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0324368

מגרש 600 שכונת גוונים מצפה רמון

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
28-11-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
סוג תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 613-0324368
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 28/11/16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
7401
15/12/16
מיום



דברי הסבר לתכנית

שכונת גוונים היא שכונה ותיקה בעיר המונה מאות יחידות דיור צמודות קרקע. בשכונה זו אין ולו חנות בודדת אחת שלא לדבר על מרפאה שכונתית. תנופת ההתפתחות המאפיינת את העיר בתקופה האחרונה מציבה דרישה חדשה למרכז מסחרי שישלב בתוכו מעבר לאזורי מסחר, גם אזורי משרדים ומרפאות. תכנית זו באה לענות על צרכים אילו ע"י מתן האפשרות לתכנון מבנה בן 2 קומות שישלב אזורי מסחר, משרדים ומרפאות לשימוש כלל השכונה וכלל תושבי העיר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 600 שכונת גוונים מצפה רמון
1.1	מספר התכנית	613-0324368
1.2	שטח התכנית	1.207 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"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 מצפה רמון

180525 קואורדינאטה X

503075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	נחל טרשים	מצפה רמון

שכונת גוונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39601	מוסדר	חלק	97	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/1991	3209	3904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/במ/43 ממשיכות לחול.	שינוי	43/במ/27
06/01/1994	1488	4181	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/במ/43 ממשיכות לחול.	שינוי	3/43/27



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		סרג' דויד פרמן		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא		05/07/2016	סרג' דויד פרמן	05/07/2016	1	1:100	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		05/07/2016	דיא יחיאל	05/07/2016	1	1:250	מנחה	כינוי
לא		06/04/2016	סרג' דויד פרמן	06/04/2016	1	1:250	רקע	תנועה
								מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אלירן זוהר		א.י.ע.ז יסודות (2014) איתנים בע"מ	רחובות	אופנהיימר	10	08-6900701	08-6900704	08-6900704	eliran@oz- yesodot.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלירן זוהר		א.י.ע.ז יסודות (2014) בע"מ	רחובות	אופנהיימר	10	08-6900701	08-6900704	eliran@oz- yesodot.co.il

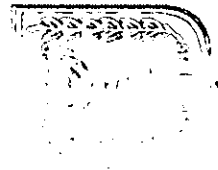
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	אלירן זוהר		א.י.ע.ז יסודות (2014) איתנים בע"מ	רחובות	אופנהיימר	10	08-6900701	08-6900704	eliran@oz- yesodot.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
talma.arch@gmail.com		03-5018519	39	ירושלים	קרית אונו	טלמה אדריכלים	3073015	סרגי דויד פרמן	עורך ראשי	
diana82@gmail.com	153-9-7990846	09-7990846		(1)	טייבה	דיא הנדסה תכנון תנועה וכבישים	2792499	דיא יחיא	יועץ תחבורה	מהנדס תחבורה
sapirst@bczeqint.net	08-6422980	08-6423906	3	גרינבוים יצחק	באר שבע	ספיר מדינות מדינות ושרותי הנדסה	470	מרדכי ספיר	מודד	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 7002.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הקמת מבנה שישלב אזורי מסחר, משרדים ומרפאות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי וצידי מ- 4 מ' ל- 3.5 מ'.
2. שינוי ייעודי קרקע מאזור מסחרי ל- "מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור".
3. הגדלת זכויות הבנייה מ- 40% ל- 80% (שטח עקרי).
4. הוספת קומה מ- 1 קומה ל- 2 קומות.
5. הגבהת הבניין לגובה מקסימלי של 10 ממפלס הכניסה הקובעת למבנה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

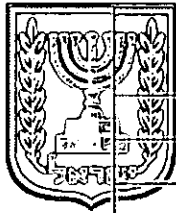


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.207



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	156.91		+156.91		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	482.8			482.8	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	325.89		+325.89		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901	חניה	901
		מבנה להריסה	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,207.55	100
סה"כ	1,207.55	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

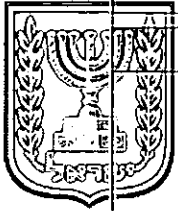
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,207.55	100
סה"כ	1,207.55	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
חניה	466.41
מבנה להריסה	189.23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1.1	שימושים
	בתי מסחר משרדים מרפאות צבוריות קופות חולים בתי מרקחת
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	המבנה יהיה בן 2 קומות וישתלב בפיתוח השצ"פ שליט. גגות המבנה יהיו שטוחים בגמר אגרגט / חלוקי נחל ליצירת חזית חמישית למבנה. לא יותרו גגות רעפים. גמר קירות המבנה בטיח מגוון או בחפוי אבן בגוונים בהירים כך שישתלבו בנוף המדברי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מעל מבנה-הקובעת הכניסה (מטר)	תכנית (%) מתח (שטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו-שמאלי					צידו-ימני	מעל הקובעת הכניסה	שטחי בניה	שרות					עיקרי	מותרת לכניסה הקובעת
20	3.5	(2) 0	(1) 3.5	2	10	50	16	193.12	0	0	36.21	156.91	1207	901	מבנים ומנסות ציבור	מסחר תעסוקה ומנסות ומנסות ציבור
20	3.5	(2) 0	(1) 3.5	2	10	50	50	603.5	0	0	120.7	482.8	901	901	מסחר	מסחר תעסוקה ומנסות ומנסות ציבור
20	3.5	(2) 0	(1) 3.5	2	10	50	34	410.38	0	0	84.49	325.89	901	901	מסחר	מסחר תעסוקה ומנסות ומנסות ציבור
							100	1207			241.4	965.6	901	901	מסחר	מסחר תעסוקה ומנסות ומנסות ציבור

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) צידי מערבי לכיוון חלקה 85.

(2) צידי מזרחי לכיוון השצי"פ.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בנייה יוצא ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
- ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת תחנת האוטובוס המסומנת להריסה בתשריט, "באישור" רשות התמרור המוסמכת".

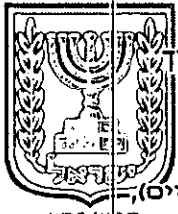
6.2 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה ארצי מחייב בזמן הגשת בקשה להיתר בנייה. ככלל מקומות חניה יתוכננו בתחומי המגרש, ובכפוף להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, או כל תקן ארצי מחייב שבתוקף.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.4 פיתוח תשתית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.5 חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

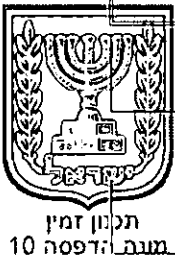


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.6 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7	ניקוז
לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה. שטח זה יגונן. תנאי לקבלת היתר בנייה: הבטחת ניקוז בכל תחום התכנית מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
לעת מתן היתר בנייה, יש להבהיר אם קיימים בתחום התכנית עצים בוגרים כהגדרתם בתיקון לחוק התכנון והבניה. ככל שימצאו עצים כאלה, יש לסמנם ע"ג התשריט ולכלול הוראות מתאימות בהתאם לנוהל מבא"ת.	
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
בקשה להיתר בניה תכלול הנגשת הבניין לאנשים עם מוגבלויות לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.	
6.10	סקר סייסמי
עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.	
6.11	פסולת בניין
תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחליפין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.	
6.12	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור הבקשה ע"י פיקוד העורף.	
6.13	שרותי כבאות
תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.14	הריסת ופינויים
תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.	



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
5	שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 27.11.16	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: אלירן זוהר	מגיש התכנית
חתימה: א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ		שם ומספר תאגיד: א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ 515155869	

תאריך: 27.11.16	סוג: בעלים	שם: אלירן זוהר	יזם
חתימה: א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ		שם ומספר תאגיד: א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ 515155869	

תאריך: 27.11.16	סוג: בעלים	שם: אלירן זוהר	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	

תאריך: 27.11.16	סוג: חוכר	שם: אלירן זוהר	בעל עניין בקרקע
חתימה: א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ		שם ומספר תאגיד: א.י.ע.ז. יסודות איתנים (2014) בע"מ 515155869	

תאריך: 24.11.16	סוג: עורך ראשי	שם: סרג' דויד פרמן	עורך התכנית
חתימה: טלמה אדרכלים		שם ומספר תאגיד: טלמה אדרכלים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10