

605-9322

תכנית מס' 605-0333062 - שם התכנית: קרית גנים - מגרשים 1,2,3

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0333062

קרית גנים - מגרשים 1,2,3

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0333062

20165014
10/8/16
טל אל-על
סגן ומיימין ראש חניון
וגרייט באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת משנה תכנית 114/102/02/5 במגרשים 1,2,3 (תאי שטח 101,109,102 כמו שהם מופיעים בתכנית זאת)

- שינוי בינוי
- העברת שטח עיקרי מתא שטח 109 לתאי שטח 101,102.
- תוספת שטחי שרות כדי להתאים זכויות בניה נדרשות לבנינים רבי קומות.
- תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות.
- העברת יחיד
- הנחיות גמישות לתכנית (אפשרות להעביר זכויות בניה ויחיד בין מגרשי מגורים).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית גנים - מגרשים 1,2,3
		מספר התכנית	605-0333062
1.2	שטח התכנית		27.422 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4א, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) (1) (א) (3), א62 (א) (1) (4)
	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

179383 קואורדינאטה X

573813 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38020	מוסדר	חלק	35, 38, 48	37, 47, 55, 69

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

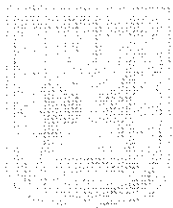
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מסי עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2003	137	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 114 ממשיכות לחול.	שינוי	114 /102 /02 /5



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאה רובננקו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה			15/05/2016	רן קליק	23/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/02/2016	עמי אלקבץ	24/05/2016		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.דמרי אזורים באר שבע	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו) (1	32	03-5632694		tzofit@dimri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כתובת נוספת: רח' ירושלים 1, נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דימרי אזורים באר שבע	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו) (1	32	03-5632694		tzofit@dimri.co.il

(1) כתובת: כתובת נוספת: רח' ירושלים 1, נתיבות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			י.ח.דימרי אזורים באר שבע	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו (1	32	03-5632694		tzofit@dimri.co.il

(1) כתובת: כתובת נוספת:

רח' ירושלים 1 נתיבות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה רובננקו		לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		ella@lru.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שרותי הנדסה	ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbocher@bezeqint.net
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka-ltd@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ירון ארי		ירון ארי	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286002		nemo@yaron-ari.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com

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

שינוי תכנית 114/102/02/5.

שינוי בינוי ותוספת שטחי שרות ו שטחים עיקריים למרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)5 (מספר דירות בקומה טיפוסית, גובה בניינים)
2. שינוי בגובה בניינים לפי סעיף 62א(א)4: הגבאת בניינים בתאי שטח 101, 102 מ-18 קומות מגורים מעל הקרקע ל-29 קומות מגורים מעל הקרקע.
3. תוספת שטחי שרות על קרקעים בתאי שטח 101, 102. לפי סעיף 62א(1)4.
4. העברת שטח 101 יוגדל מ-7580מ"ר ל-13600מ"ר, ובתא שטח 102-- מ-7313מ"ר ל-13600מ"ר.
4. העברת 572מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 109 לתא שטח 101 והעברת 1552מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 109 לתא שטח 102 לפי סעיף 62א(6).
- (שינוי שטח עיקרי בתא שטח 101 מ-27793מ"ר ל-28365מ"ר, שינוי שטח עיקרי בתא שטח 102 מ-26813מ"ר ל-28365מ"ר, שינוי שטח עיקרי בתא שטח 109 מ-12940מ"ר ל-10816מ"ר).
5. תוספת שטח עיקרי למרפסות לפי סעיף 62א(א)1 (1) (א)3(1) עבור הגדלת שטח למרפסות מעבר למותר לפי סעיף 4(ח) (הוראות מעבר) של תקנות - חישוב אחוזי בניה.
- בתאי שטח 101, 102 יתווסף שטח עיקרי יעודי למרפסות (לא כולל מרפסות גג לא מקורות) - 5250מ"ר בכל תא שטח.
- בתא שטח 109 יתווסף שטח עיקרי יעודי למרפסות (לא כולל מרפסות גג לא מקורות) - 610מ"ר.
6. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א(א)4(4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 27.422

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	78,656		+11,110	67,546	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	509,508,504
מגורים ד'	109,102,101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,710	28.12
מגורים מיוחד	19,712	71.88
סה"כ	27,422	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,718.45	28.15
מגורים ד'	19,703.49	71.85
סה"כ	27,421.94	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה בניינים בתאי שטח 101, 102 יהיה קרקע +29 קומות מגורים + קומה טכנית כפולה בגובה לפי דרישות יועצים הטכניים.</p> <p>קומת קרקע תהיה כפולה בגובה.</p> <p>בתא שטח 109 גובה בניין יהיה 10 קומות מגורים מעל קומת קרקע כפולה בגובה. מעל קומות מגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה.</p> <p>קוי בניין מעל מפלס הכניסה- לפי מסומן בתשריט. מתחת למפלס הכניסה - 0 לכל הכיוונים.</p> <p>בתא שטח 102 למבנה חניה שחשוף בחלקו עקב הפרשי טופוגרפיה קו בניין יהיה 0 לכיוון מזרח, ולכיוון הרחוב ישמר קו בניין 5 מ'.</p> <p>קומת כניסה תשמש למבוא, מדרגות, מחסנים, שטחים טכניים, שימושים נוספים לדיירי הבניין לפי תכנית 114/102/02/5.</p> <p>הקמת תחנות טרנספורמציה עיליות תתאפשר גם במרווח בין גבול מגרש לבין קו בניין.</p> <p>התכנית מאפשרת יחד עם ניווד זכויות בניה העברת יח"ד ממגרש למגרש ללא שינוי בסה"כ יח"ד בשלושה תאי שטח.</p> <p>תותר העברת יח"ד וזכויות בניה על קרקעיים בין מגרשי המגורים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי תכנית 114/102/02/5
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על פי תכנית 114/102/02/5</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמוי	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח (מ"ר)	יעוד	
	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מעל הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 29	115	236		64059	(2) 16844	13600	(1) 33615	8422	101	מגורים ד'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 29	115	236		63465	(2) 16250	13600	(5) 33615	8125	102	מגורים ד'	
(4)	(4)	(4)	(4)	(7) 10	78	32		20894	(2) 6312	3156	(6) 11426	3156	109	מגורים ד'	

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) 28365מ"ר עיקרי + 5250 מ"ר שטח עיקרי יעודי למרפסות (כולל מרפסות מוקפות בקירות בשלושה צדדים). שטח זה למרפסות הינו בנוסף ל-12מ"ר ממוצע לכל יח"ד שתבנה (כאמור בסעיף 4 (הוראות מעבר) של תקנות - חישוב אחוזי בניה). השטח איננו כולל מרפסות גג מקורות..
- (2) שטח מיועד לחניה ושימושים נוספים כמו מחסנים, שטחים טכניים, מבואות, מדרגות, מעברים וכו' ללא קביעת חלוקה בין השטחים..
- (3) 29 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה.
- (4) מעל קומות מגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה בהתאם להנחיות יועצי מערכות.
(4) כמסומן בתשריט.
- (5) 28365מ"ר עיקרי + 5250 מ"ר שטח עיקרי יעודי למרפסות (כולל מרפסות מוקפות בקירות בשלושה צדדים). שטח זה למרפסות הינו בנוסף ל-12מ"ר ממוצע לכל יח"ד שתבנה (כאמור בסעיף 4 (הוראות מעבר) של תקנות - חישוב אחוזי בניה). השטח איננו כולל מרפסות גג לא מקורות..
- (6) 10816מ"ר עיקרי + 610מ"ר שטח עיקרי יעודי למרפסות (כולל מרפסות מוקפות בקירות בשלושה צדדים). שטח זה למרפסות הינו בנוסף ל-12מ"ר ממוצע לכל יח"ד שתבנה (כאמור בסעיף 4 (הוראות מעבר) של תקנות - חישוב אחוזי בניה). השטח איננו כולל מרפסות גג לא מקורות..
- (7) 10 קומות מגורים יבנו מעל קומת קרקע כפולה בגובה.
מעל קומות מגורים תבנה קומה טכנית כפולה בגובה בהתאם להנחיות יועצי מערכות.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	לפי תכנית 114/102/02/5
6.2	בניה ירוקה
	כל המבנים ידרשו לעמוד בתקן ישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה), ת"י 5281 ברמה אחת.
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר יהיו הכנה תכנית בינוי ופיתוח ותכנית תנועה (הסדרי חניה) ותאומן עם מחלקת התנועה ומחלקת פתוח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיסול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה היתריבנות לסילוק פסולת בנייה משטח הפרוייקט לאתר מאושר על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית בהתאם לסעיף 6.3.</p>
6.5	תשתיות
	<p>1. שרותים הנדסיים :</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשרת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול יסור בניה מעל לקווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם רשויות המוסמכות.</p> <p>2. חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3מ', מרחק מציר הקו - 3.5מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון (161ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 20מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון (400ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 35מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ובמרחק הקטן מ-2מ' מכבלים האלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעים ובקרבתם, אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.</p>
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו - 10 שנים.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: י.ח. דמרי אזורים באר שבע 540257201	סוג: 540257201	תאריך: חתימה: דמרי אזורים באר-שבע
יזם	שם ומספר תאגיד: י.ח. דימרי אזורים באר שבע 540257201	סוג:	תאריך: חתימה: דמרי אזורים באר-שבע
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: י.ח. דימרי אזורים באר שבע 540257201	סוג: אחר	תאריך: י.ח. דמרי אזורים חתימה: באר-שבע
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 5/6/2016 חתימה: לאה רובננקו