

6009721

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0407742

מגרש מס' 636, שכונת רמות באר שבע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תוכנית מס' 605-0407742
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 18/10/17
 טל אהרן
 סגן ומימון ראש העיר
 ייבנות באר-שבע

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זאת מבקשת להוסיף זכויות בניה ויח"ד עבור הקמת מבנה מגורים בעל 7 קומות הכולל חזית מסחרית, בתא שטח מסי' 636 בשכונת רמות, באר שבע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 636, שכונת רמות באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0407742

מספר התכנית

2.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 62 א (א) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 181534

קואורדינאטה Y 577147

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38365	מוסדר	חלק		28
38369	מוסדר	חלק	3	
38370	מוסדר	חלק		24, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11



תכנון זמין
מונה הדפסה: 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
201 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201 /03 /5 ממשיכות לחול.	4901	4217	12/07/2000



1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/08/2017	ישראל מסילטי	06/08/2017	בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/03/2016	ישראל מסילטי	06/03/2016	תשריט מצב מאושר	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



תכנון ומב'
מנר הדפסה 11

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

1.8.1 מגיש התכנית



תחנת זמין
הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			דבי דמרי חברה לבניין והשקעות בע"מ	בית הגדי	(1)		08-9945510	08-9944118	benidimri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ נגב בית הגדי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
הדפסה 11

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
חוכר			דבי דמרי חברה לבניין והשקעות בע"מ	בית הגדי	(1)		08-9945510	08-9944118	benidimri@gmail.co

(1) כתובת: ד.נ נגב בית הגדי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.n et.il
מודד מוסמך	מודד	ולדיסלב בויביץ	834	מקסימוס מדידות בע"מ	אור יהודה	הפלדה	7	03-6342147	03-6342095	mxmedidot@ gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



המכון לתכנון

מזכירות המגורים

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

שינויים במגרש מס' 636 הכוללים הגדלת זכויות בניה, ניווד שטחים, הגדלת מס' יחיד וקומות ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים מ- 2070 מ"ר ל- 3072 מ"ר על ידי הגדלת שטח עיקרי מ- 1530 מ"ר ל- 2448 מ"ר, שטח שרות מעל הכניסה הקובעת מ- 390 מ"ר ל- 474 מ"ר, ע"פ בסעיף 62א(א) (1) (א) (2).
- ניוד שטחי שרות (150 מ"ר) מתחת לקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א) (9).
- שינוי חלוקת שטחים עיקריים בין השימושים תוך ניווד 5 מ"ר ממגורים למסחר עבור מסחר ע"פ סעיף 62א(א) (6).
- הגדלת מספר יחיד מ- 18 יחיד ל- 22 יחיד ע"פ סעיף 62א(א) (8).
- הגדלת מספר קומות מ- 5 קומות ל- 7 קומות ע"פ סעיף 62א(א) (4).
- שינוי נקודתי של קו בניין קדמי לפי סעיף 62א(א) (4).



המכון לתכנון

מזכירות המגורים



המכון לתכנון

מזכירות המגורים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	22		+4	18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,443		+913	1,530	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	80		+5	75	מ"ר	מסחר (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	1
מגורים ב'	636

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	636
קו בנין עילי	מגורים ב'	636

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	823	32.92
מגורים ג'	1,677	67.08
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	822.78	32.91
מגורים ב'	1,677.22	67.09
סה"כ	2,500	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים עם חזית מסחרית.	
4.1.2	הוראות	
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 22 יח"ד. 2. תותר הקמת מבנה מגורים בעל 7 קומות הכולל חזית מסחרית. 3. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. 4. בשטח המסומן עם חזית מסחרית יותר לבנות בקומת הקרקע שטחים למסחר. 5. לכל אורך החזית המסחרית ייבנה מעבר מקורה ברוחב של 3 מטר לפחות בתחום קווי הבנין, אשר יהווה הרחבה למדרכה וישמש את הציבור. 6. ניתן יהיה לבנות מעבר מקורה כאמור לעיל עד קו בנין צד 0. 7. שטחי קומת הקרקע המיועדים למסחר יהיו בגובה של עד 4.75 מטר נטו. 8. תותר בניית יציעים בשטחי המסחר, בשטח על פי המותר בחוק. 9. סך השטחים למסחר יכללו את כלל השטחים העיקריים ושטחי האחסנה והשירות, למעט מעברים מקורים אשר ישמשו את הציבור. לא ייבנו שטחי שירות נוספים עבור שטחי המסחר בבנין. 10. הגישה ליחידות המסחר תהיה מחזית הבנין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים. 11. יותרו תכליות בחזית המסחרית אשר אינן מהוות מטרד לסביבה ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה באר שבע. 12. יש להפריד בין קומות המגורים לבין הקומה המסחרית כך שלא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים או ביוב) מעל אזורים המשמשים למסחר. 	
ב	<p>פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 2. עצירת הפסולת תבוצע על פי המפורט בתכניות הבינוי על נספחיהן ובאישור היחידה הסביבתית של העירייה. 	
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>במגרש מספר 636 השטח המסומן כזיקת הנאה יהווה הרחבה למדרכות וישמש את הציבור. המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	
				22							624	2443	מגורים	בי
												80	מסחר	בי
(2)	(2)	(2)	(2)	22	45	187.6	3147	(1)			624	2523	<סך הכל>	בי

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) 35 מ"ר לכל מרום חניה מקורה מתחת לקרקע בנוסף לזכויות הבניה המופיעות בטבלה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות ייכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>3. הוצאת היתרי בנייה תותנה באישור תכניות הסדרי בנייה מפורטות על ידי רשויות התמורה.</p> <p>4. היתרי בנייה למבני מגורים עם חזית מסחרית יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה, באר שבע.</p> <p>5. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת קבלת היתר בניה.
6.3	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול אישור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל קיצוני- 3 מ'.</p> <p>מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני- 5 מ'.</p> <p>מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) -20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) -35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור לכך מחברת חשמל מחוז דרום.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.



תכנון
מנהל הרפס"ה



תכנון
מנהל הרפס"ה



תכנון
מנהל הרפס"ה