

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0498188

מגרש 905 שכ' רמות באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקת מגרש מס' 905 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לשני מגרשים, כולל תכנון דרך גישה תוך הארכת דרך משולבת קיימת, קביעת קווי בנין למגרשים החדשים והוספת שימושים וזכויות ומגבלות בניה. בתכנית הנוכחית זכויות הבנייה הבסיסיות לפני הגדלתם מחולקים בהתייחס לגודלי המגרשים המוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 905 שכל' רמות באר שבע

מספר התכנית

605-0498188

1.2 שטח התכנית

3.694 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

א 62 (א) סעיף קטן 1, א 62 (א) סעיף קטן 2, א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 6, א 62 (א) (1), א 62 (א) (5), א 62 (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	181984
קואורדינאטה Y	575466

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמות, פינת שדרות אורי צבי גרינברג ובני"צ כרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע			

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק		9999

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/מק/2100	905

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0365288	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	0		
2100 /מק/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /מק/ 2100 ממשיכות לחול.	5093		09/07/2002
185 /במ/ 5	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית. כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול	4505	2759	20/03/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 44 16/01/2017	אליהו עמיחי	16/01/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים בוגרים-תשריט	10: 44 26/03/2018	יעל ברנד	30/09/2017		1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים- חוברת	10: 54 26/03/2018	יעל ברנד	02/12/2017	10	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6463607	08-6280244	

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 בארשבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvi sion.net.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י.ברודסקי- מדידות ורישום מקרקעין בע"מ	באר שבע	(1)		08-9999920	077-3202586	1230bev@sur .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות נוף	סוקר עצים	יעל ברנד		יעל ברנד תכנון נוף וסקרי עצים	מזכרת בתיא	(2)		08-9357601	08-9357601	yaelbrand1@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב ביאליק 149, באר שבע, 84308.

(2) כתובת: רחוב רפאל סויסה 25 א', מזכרת בתיא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור בשכונת רמות ד', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת דרך משולבת והארכתה עד הכניסה למגרש לפי סעיף 62א(א)(2).
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1).
- ג. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
- ד. הוספת שימושים ציבוריים ושטחי בנייה למבני ציבור לפי סעיף 62א(א)(1)(6).
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבנייה לפי סעיף 62א(א)(6).
- ו. הגדלת שטחים לצרכי ציבור (שביל) 62א(א)(1)(5).



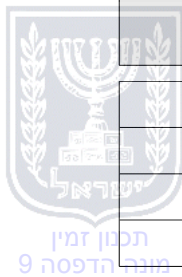
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

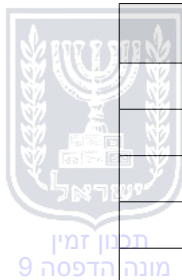
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	905A, 905B
דרך משולבת	715A
שביל	823A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	905A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	715A
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	905A, 905B
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	823A
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	905B

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	761.18	20.61
שביל להולכי רגל	266.49	7.21
שטח לבנייני ציבור	2,666.56	72.18
סה"כ	3,694.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,396.96	37.81
מבנים ומוסדות ציבור	2,011.92	54.46
שביל	285.35	7.72
סה"כ	3,694.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	יותר כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק וכן גינה קהילתית/חווה עירונית. יותר עירוב שימושים ציבוריים בכל אחד מתאי השטח בהתאם לצורכי השכונה ובאישור הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חומרי הגמר יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. סככות הצללה יהיו לפי דרישות מהנדס העיר. בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר. יינתן פתרון גישה לכל הקומות כנדרש בחוק ובתקנות עבור אנשים עם מוגבלויות.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לניקוז ולמעבר תשתיות, לחניה, לגינון ולריהוט רחוב. תתוכנן חנייה בתחום דרך משולבת אשר תשרת את מבנים ומוסדות הציבור הסמוכים בה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים לא תותר כל בניה שהיא, למעט ריהוט רחוב.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, רכב שרות וחרום, לניקוז ולמעבר תשתיות, לגינון ולריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים א. בשבילים ינטעו עצי צל באופן המשכי. ב. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. ג. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10	55	60	(1)	60	600	827	905A	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	10	45	80	(1)	80	800	1184	905B	מבנים ומוסדות 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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד שטחי שרות בין המפלסים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנצל חלק מהשטחים העיקריים גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.
 ניתוח תוצאות סקר העצים והתאמה ככל האפשר להמלצות פקיד ההסדר יהוו תנאי להוצאת היתרי הבנייה.
 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או ממטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה העת.
 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע.

6.2

חניה

חנייה תהיה לפי תקן חנייה התקף בעת אישור התכנית.
 מקומות חנייה בתחום דרך משולבת מיועדים בין היתר לשרת את המבנים ומוסדות הציבור הסמוכים.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיזוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

