

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0707810

פסגת רמות ב"ש - תוספת שימושים

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

לצורך הקמת שכונת פסגת רמות, המכילה מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דרכים שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים, אושרה תכנית מס. 605-0543108. התכנית המאושרת מתירה שימושים הכוללים חדרי טרפו במגרשים המיועדים לשצ"פ ופארק/ גינה ציבורית, אך לא מאפשרת שימושים אלה ביעוד "שביל" מכיוון שבהתאם לתכנון של חברת החשמל חלק מחדרי טרפו יוצבו בשבילים להולכי רגל, תכנית זאת מוסיפה שימושים אלה ביעוד "שביל". התכנית הינה בסמכות מחוזית, מאחר ויעוד "שביל" אינו כלול ברשימת שטחים לצורכי ציבור שניתן להוסיף בהם שימושים בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פסגת רמות ב"ש - תוספת שימושים

מספר התכנית 605-0707810

1.2 שטח התכנית 929.356 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 באר שבע

182154 קואורדינאטה X

576547 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת "פסגת רמות" באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת "פסגת רמות" באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38336	מוסדר	חלק		17
38413	מוסדר	חלק	1-21, 23-36	
38415	מוסדר	חלק	1-11, 13-17	18
38416	מוסדר	חלק	1-8	
38417	מוסדר	חלק	1-12	
38418	מוסדר	חלק	1-27	
38419	מוסדר	חלק	1-19	
38421	מוסדר	חלק	1-14, 16-19	15
38422	מוסדר	חלק	1-7, 9-16	8
38423	מוסדר	חלק	1-15	16
38414	מוסדר	כל הגוש	1-16	
38420	מוסדר	כל הגוש	1-23	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288
11/03/2018	6041	7724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0543108. הוראות תכנית 605-0543108 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0543108

הערה לטבלה:

605-0543108 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0543108 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד זרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד זרחי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין מיקום חדרי טרפו	11: 23 13/11/2019	דוד זרחי	12/09/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 28 13/11/2019	דוד זרחי	13/11/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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		ועדה מקומית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6840600		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-5223111	03-5223588	office@zarhy.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 שימושים לחדרי טרפו וקביעת זכויות בנייה ביעוד "שביל"

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים לחדרי טרפו ביעוד "שבילים".
2. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת 605-0543108	929,355.84	100
סה"כ	929,355.84	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	929,355.84	100
סה"כ	929,355.84	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח מס' 601, 602, 603, 604, 605, 606, 608 בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכנית התקפה - מעבר להולכי רגל, מעבר לרכבי אופניים, גינון ונטיות, מעבר לתשתיות תת-קרקעיות, מתקני משחק, ריהוט רחוב, מצללות ואלמנטים אמנותיים - תותר הקמת חדרי טרפו כפי שהם מסומנים בנספח הבינוי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גודל של כל חדר טרפו הממוקם בשביל להולכי רגל י היה עד 40 מ"ר . מסביב לחדר טרפו יתוכנן שביל מרוצף ברוחב של 1.0 מ'. השטח שבין חדר טרפו לתחום דרך ירוצף. מיקום חדרי טרפו יהיה בהתאם לנספח הבינוי ויאושר על ידי חברת החשמל והגופים הרלוונטיים האחרים ומהנדס העיר. חיפוי קירות חדרי טרפו יהיה באישור מהנדס/ אדריכל העיר. ניתן יהיה לחלק מגרשים (תאי שטח) של השבילים לצורך הקמת מגרשים נפרדים עבור חדרי טרפו ורישום על שם חברת החשמל.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> חדרי טרפו ימוקמו בהתאם לסימון בתכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמלי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
0	(4)	(4)	(4)	1	סה"כ שטחי בניה	320	(3)	(3)	(3)	(2) 40	גודל מגרש כללי	6640 (1)	602 601 604 603 606 605 608	1	שביל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- כל זכויות ומגבלות בנייה ליעודי קרקע שונים בתחום התכנית יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בנייה (סעיף 5) בתכנית מאושרת מס' 605-0543108.
- זכויות הבניה בטבלה הנ"ל מתייחסות ליעוד קרקע "שביל" בלבד.
- המספרים המפורטים בעמודה בניין /מקום הינם מספרי תאי השטח ביעוד "שביל" בהם תוכננו חדרי טרפו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח כולל של תאי שטח שבילים 601-608.
- (2) 40 מ"ר השטח המרבי של חדר טרפו אחד.
- (3) ל"ר.
- (4) קו בנין יהיה לפי דרישת חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו

**6.2 תשתיות**

תשתיות ביוב, ניקוז ואספקת מים, מערכת חשמל ותקשורת יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

20 שנה

