

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1300235

פסגת רמות, שכונת רמות, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005358496/310>

דברי הסבר לתכנית

שכונת פסגת רמות משתרעת על שטח של כ-930 דונם המתאפיין בטופוגרפיה והבדלי גובה משמעותיים. האתר ממוקם בגבולה הצפוני של העיר באר שבע הסמוך לשכונת רמות ב' הקיימת, וגובל בשדרות צהל מצפון, בין כביש מס' 40 ממזרח וכביש מס' 406 ממערב.

לצורך הקמת שכונת פסגת רמות, המכילה מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דרכים שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים, אושרה תכנית מס' 605-0543108 בשנת 2017. בתוכנית שאושרה, נקבע כי בשימושי המגורים ומגורים, מסחר ותעסוקה החנייה תהיה תת-קרקעית בלבד. כמו כן, נקבע תמהיל דיור שאינו תואם את הצרכים בשטח. התוכנית המוצעת מבקשת לשנות הוראות אלו ולאפשר חנייה עילית בנוסף לחנייה תת-קרקעית ולעדכן את תמהיל הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פסגת רמות, שכונת רמות, באר שבע
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית 605-1300235
1.2	שטח התכנית	929.356 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 62א (א) (5)		
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

קואורדינאטה X

182250

קואורדינאטה Y

576510

1.5.2 תיאור מקום**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

שכונה

רמות

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	24, 28-30, 40, 42-54	22
38414	מוסדר	חלק	21, 23-32	
38415	מוסדר	חלק	20-23, 25-33	18
38416	מוסדר	חלק	12-16, 18-19	
38417	מוסדר	חלק	17, 21-31	
38418	מוסדר	חלק	33-50	
38419	מוסדר	חלק	23-27, 29-37	
38421	מוסדר	חלק	23-24, 27, 30-46	29
38422	מוסדר	חלק	22-34	8
38423	מוסדר	חלק	19, 21-22, 24, 26-35	16
38420	מוסדר	כל הגוש	28-29, 33-45	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>605-0145763</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -605 0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	11000	2362		26/12/2022
<u>605-0171504</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -605 0171504. הוראות תכנית 605-0171504 תחולנה על תכנית זו.	7011	4417		26/03/2015
<u>605-0707810</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -605 0707810. הוראות תכנית 605-0707810 תחולנה על תכנית זו.	9101	8848		16/09/2020
<u>605-0543108</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0543108 ממשיכות לחול.	7724	6041		11/03/2018

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					רן אקסטרמן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 2500	1		רן אקסטרמן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463656		

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רן אקסטרמן		ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600		rane@br7.org.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי הוראות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א.(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

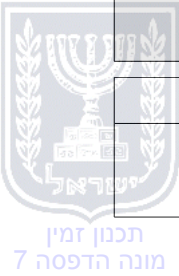
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת	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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל הייעודים והשימושים על פי תוכניות מאושרות קודמות - תוכנית מס' 605-0543108 "פסגת רמות באר שבע" תוכנית מס' 605-0707810 "פסגת רמות ב"ש - תוספת שימושים"
4.1.2	הוראות
א	בינוי בשימושי המגורים (מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה): א. תמהיל הדירות יעמוד על 10-20% דירות קטנות (כ- 70 מ"ר שטח עיקרי). ב. חזיתות וחומרי גמר: חזיתות מבני המגורים יהיו בגמר טיח בהיר או אבן בגוון בהיר, כאשר יותר שילוב חומרים קשיחים בשטחים מוגבלים באישור מהנדס העיר. קירות תומכים וגדרות יהיו בגמר אבן מקומית אופיינית או שווה ערך, טבעית או נסורה. ג. תותר בניית דירות גן עם חצרות צמודות לחזיתות צדדיות וחזית אחורית ולחצר המשותפת. לא יותרו דירות גן עם חצר צמודה לחזית הרחוב. ד. במרפסות הגג תותר הקמת מצללות, לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר.
ב	חניה בשימושי המגורים (מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה) - 1. יותרו חניות עיליות ו/או תת-קרקעיות. 2. לא תותר חנייה עילית בחזיתות הפונות אל הרחוב. 3. חניות יוסתרו משטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור, לשביעות רצון הגורם הסטטוטורי המאשר.
ג	פיתוח ונוף בייעודי הקרקע המסומנים כ-"שטחים ציבוריים פתוחים" לפי תוכניות מאושרות, ניתן יהיה לחלק מגרשים (תאי שטח) לצורך הקמת מגרשים נפרדים עבור חדרי טרפו ורישומם על שם חברת החשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.1.1	תכנית בינוי / בינוי ופיתוח
	1. חנויות עיליות יוסתרו מנקודת מבט הולך הרגל. 2. אם החניה העילית פונה לשצ"פ\מבנה ציבורי, תתוכנן רצועת גינון ונטיעות צפופה ברוחב 3 מ' נטו.



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

20 שנה

