

יום חמישי 18 מאי 2023

## הנדון: סיכום עיקרי הדברים שעלו בכנס יזמים פסגת רמות (16.05.2023)

### משתתפים:

אדרי' זיו גדון – אדריכל העיר  
אדרי' שירן ישי – צוות אדריכל העיר  
אדרי' מור שוויצר – צוות אדריכל העיר  
אולגה חריטונוב – מנהלת מחלקת פיתוח  
רון בוטבול – בודקת מחלקת רישוי  
לוסיאנה גרפי – מנהלת תחום שירות  
רותם סלע – מנהלת מחלקת רישוי  
יניב שטיווי – איכות הסביבה  
אוהד סלומון – איכות הסביבה  
עדי קורציה – חכ"ל  
דור מגיד – דוד אקרשטיין – חברה מפתחת  
אסתר רחלנקו – דוד אקרשטיין – חברה מפתחת

### מוזמנים:

שמעון כהן – א.ש יגל  
שלמה אביטן – א.ש יגל  
רענן חלילי – א.ש יגל  
יוסי כהן – א.ד כהן  
אבי דהן – ניו דלתא  
שובל רומי – א.ד כהן  
אביב בוקובזה – שתית בע"מ  
אלון מזור – יואב את רמי  
לידור כהני – יואב את רמי  
תומר סופן – אחים אום  
אלי סויסה – אחים אום  
אילן לוזון – פרץ לוזון  
נתי זיו – זיו אדריכלים  
אילן לוי – אדריכל  
אריאל סדרה – אדריכלות נוף  
יוסי אליה – י.אליה ובניו

### מטרת הדיון:

לאור השינויים המשמעותיים בסביבת הריבית בחודשים האחרונים, אנו מקבלים פניות חוזרות ונשנות מצד יזמים בשכונת פסגת רמות למצוא דרכים להקל עליהם בתקופה זו. כתוצאה ערכנו הליך פנימי לבחינת משמעויות תכנוניות לשינויים המבוקשים וכן מספר היוועצויות עם יזמים שונים כולל בחינת דוחות אפס.

דיון זה נקבע משום שאנו מאמינים שאפשר בשיח משותף למצוא פתרונות תכנוניים שיאפשרו שמירה על עקרונות התכנון הבסיסיים.

בראשית הדיון הובהר כי מסגרת הדיון עוסקת בגבולות הניתנים לשינוי במסגרת הסטטוטורית התקפה וכי נושא תקן החניה ושבת הם מחוץ לתחום דיון זה. עוד הובהר כי אנו מבקשים להעלות הצעות אשר לא יהוו פריצה משמעותית של תכנית הבינוי בדגש על המרחבים הציבוריים והמשותפים.

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600

### עיקרי הדברים שעלו מצד היזמים וצוותי התכנון מטעמם:

1. חניה עילית: לטענת היזמים וצוותי התכנון מטעמם במרבית הפרויקטים ניתן לבצע חנייה עילית בחלקים עורפיים במגרש במידה ותתאפשר תוספת של קומות. במקרים אחרים מתאפשרת חניה עילית בשל פערי גובה בתוך המגרשים.
2. דירות הגן – מבקשים לבחון מחדש את ההנחיה לגבי הפניות דירות הגן כלפי הרחוב והחצר הפרטית ע"מ לאפשר לדירות הקרקע שימוש בשטחים הצמודים אליהן והסתרה מהשטחים הציבוריים.
3. דירוג המבנים לכיוון הרחוב – עקב הדרישה לנסיגה מקו הבניין המחייב הפנטהאוזים בקומה שישית עם מרפסת לכיוון הרחוב מייצרים דירות פנטהאוז קטנות ומרפסות גדולות. מבקשים לסייע ולאפשר דירוג כלפי הרחובות.
4. תמהיל דירות – כיום ישנה דרישה בתכנית ל-20% דירות קטנות לפחות, מבקשים לאפשר שינוי תמהיל ל-10% דירות קטנות.
5. כניסת הולכי רגל למתחמים – הדרישה לכניסות הולכי הרגל ברוחב 8 מ' ובגובה 6 מ' מאוד מקשה על תכנון יעיל של הפרויקט, מציעים לפתוח לדיון את הפתרון התכנוני לאור ריבוי איחודי המגרשים.

### הנחיות הצוות המקצועי (בהתאם לדיון פנימי שהתקיים לאחר הכנס)

לאחר הכנס בוצע דיון פנימי לאור בקשות היזמים וכן שיחות נוספות בנושא עם מהנדסת העיר ויו"ר הוועדה המקומית. בסיכום הדברים הוחלט לאפשר בחינה של השינויים בכפוף לבחינה והמלצה של פורום אדריכל העיר:

1. חניה עילית: תתאפשר חניה עילית בתנאים הבאים:
  - א. בעורף המגרשים בלבד.
  - ב. ניתן לבטל מבן פינתי מבלי לפגוע ברציפות הדופן הפנימית ובפעילות החצר המשותפת.
  - ג. אם החניה העילית פונה לשצ"פ/מבנה ציבורי, תתוכנן רצועת גינון ונטיעות צפופה ברוחב 3 מ' נטו.
2. שטחים משותפים:
  - א. יתאפשרו גינות לכיוון המרחב הפנימי ברוחב של עד 3 מטר עם גדר בנויה בגובה של עד 1.8 מ' מהמרחב הציבורי. יאושר פרט לגדר הבנויה: 1.2 מ' גדר בנויה אטומה ו-60 נוספים ימשיכו באותו המישור ע"י משרביה. החיפוי יהיה תואם לאופי הבינוי של הפרויקט ויאושר בנפרד במסגרת כל פרויקט.
  - ב. בכל מקרה לא תותר גדר קלה כלפי המרחבים המשותפים.
  - ב. כל האמור ביתר הסעיפים יתקיימו תוך שהם נדרשים לשמור על חצר משותפת איכותית ורגולרית, נקייה מחניה, אשר תיבחן ע"י כך שיוקצו לפחות 7 מ"ר עבור כל יחידת דיור בתחומה (במגרש אופייני יידרשו כ-450 מ"ר). למען הסר ספק, לא נאפשר ספירת יתרות שטחים ומעברים כחלק ממניין שטחי החצר המרכזית לטובת פתרון זה.
  - ג. השטחים המשותפים הפונים לכיוון הרחובות (בין קו הבניין לקו המגרש): יהיו מרוצפים ומגוננים בעצים וצמחיה שאינם דורשים תחזוקה אינטנסיבית. השטחים המרוצפים יהיו

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

המשכיים למפלס הרחוב. לאורך הדירות בקומת הכניסה, תתאפשר ערוגה מוגבהת של עד 50 ס"מ מגובה מפלס הפיתוח הכללי.

**3. בינוי:**

- א. כל עוד תשמר הפרדה בין גישה להולכי רגל ולכלי רכב וגישה ישירה מהרחובות לחצרות הפנימית נשקול בחיוב לאפשר שינויים באדריכלות המבנה בכל הקשור למעבר הולכי הרגל – בקשות ייבחנו בכל פרויקט בנפרד ובהתאם לסוג המגרש וההקשר שלו.
- ב. מעתה, קו בניין מחייב יכלול הצמדה של המסה ב-6 קומות (במקום 5) – שינוי זה נדרש ע"מ לאפשר פיזור של יחידות הדיור במגרש באופן שישמור על אופי תכנית הבינוי. כל יתר הכללים של קו הבניין המחייב יישארו כפי שהם.
- ג. דירוג המבנים - נתמוך בבקשות להקלה עד קומה 8 ע"מ לאפשר דירוגים נוספים בפרויקט. כמובן שאין הכוונה לקו הבניין המחייב אלא לעומק המגרש לאחר מכן.

**4. תמהיל יחידות הדיור:**

- א. למרות שמדובר על פגיעה מסוימת בתמהיל השכונה, אנו נאפשר בחינה של הקלה בנושא עד 10% דירות קטנות ובמידת הצורך גם שינוי ממוצע הדירות בהתאם. בכל מקרה, יש לבחון את הנושא מול הלשכה המשפטית ולהבין האם בסמכות הוועדה המקומית לאפשר חריגות מסוג זה.

למען הסר ספק וע"מ למנוע אי הבנות בהמשך נזכיר כי המלצת פרום אדריכל העיר לשינויים והקלות מתכנית אינה מחייבת את הוועדה המקומית לקבל השינויים וואו לאשר הקלות בהתאם.

בברכה,

אדרי' זיו גדון, אדריכל העיר ומנהל אגף תכנון

עיריית באר שבע

**תפוצה:**

משתתפים ומוזמנים,  
טל טל על, סגן ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית  
תמר פוריה שרביט, מהנדסת העיר

מענה טלפוני | ימי א' וג' | 9:00-11:00 • מענה טלפוני | ימי ה' | 13:30-15:00

קבלת קהל דיגיטלית | ימי א' | 9:00-13:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ג' | 16:30-19:00 • קבלת קהל - פרונטלית | ימי ה' | 9:00-13:00

עיריית באר שבע | כיכר מנחם בגין 1, ת"ד 15, באר שבע 84100 | טלפון: 08-6840600