

מס' 184/03/5 ת"מ 184/03/5

2

מרחב תכנון מקומי באר-שבע  
תוכנית מפורטת מס' 184/03/5 א'

ועדה המחוזית לתכנון  
מתקבל בתאריך 1.8.89

חקנון

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
מקום	: דמות באר-שבע אזור 2
גוש	: 38063
שטח התכנית	: 430.6 דונם
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
היוזם	: חברת מבני תעשייה בע"מ
עורכי התוכנית	: אדריכלים: צבי דרדיקמן, טובה וינברגר
תאריך	: יוני 1989

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
 ת"מ מס' 184/03/5  
 ת"מ מס' 154/623  
 מס' 8,389  
 י"ד יערה

1/6

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא רמות באר-שבע אזור 2, תוכנית מפורטת מס' 184/03/5 א'
2. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3. התשריט: התשריט המצורף לתכנית, להלן התשריט, הערוך בק.מ. 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. יחס לתכניות אחרות: על השטח חלות הוראת תכנית מתאר 38/102/02/5 ו-56/102/02/5 והוראות תכנית מס' 184/03/5 למעט הוראות תכנית זאת.
5. מטרות התכנית: (1) קביעת הנחיות בנייה באזור מגורים א' כדלקמן:  
 א. אחוז בנייה מירבי יהיה סך 40% משטח המגרש ב-2 קומות.  
 א1. גובה מירבי למבנים עם גג שטוח יהיה עד 8.0 מ' ולמבנים עם גג משופע עד 10.0 מ'.  
 א2. גובה קומת עמודים מפולשת יהיה עד 2.19 מ'.  
 א3. שטח מקלט עילי עד 10 מ"ר לא ייחשב ב-% הבניה.  
 א4. גובה קירות תומכים יהיה עד  $-0.90$  מ' ממפלס קרקע טבעית.  
 (2) קביעת קוי בניין חזיתיים כמסומן בתשריט.  
 (3) קביעת צפיפות של 5 יח"ד לדונם באזור מגורים א' מיוחד.
6. רשימת הציונים בתשריט ופירושים:  
 קו כחול - גבול התכנית
7. אזור מגורים א' (מגרשים 157-301, 38-150, 23-36, 1-21)  
 הנחיות בניה:  
 א. אחוזי בנייה  
 סך הכל שטח הבניה המירבי בבניינים בני קומה אחת יהיה עד 35% משטח המגרש. בבניינים בני שתי קומות יהיה עד 40% משטח המגרש כאשר קומת הקרקע תהיה עד 30% בלבד בהשלכה אופקית של קוי הבנייה החיצוניים כולל מבני עזר.  
 ב. גובה מירבי  
 (1) גובה מירבי למבנה יהיה 2 קומות בלבד. למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה הגובה עד 8.0 מ' ולמבנה עם גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה תהיה מנובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברבט הנג. גבהים אלו יסומנו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ע"ג מפת המדידה שתמסר למשתכן.  
 (2) במקרה של מגרש עם קרקע טבעית גבוהה ביותר מ-2.0 מ' ממפלס המדרבה בחזית יהיה הגובה המירבי למבנה עם גג שטוח ו/או גג משופע 5.5 מ' כשהמידה תקבע במדידה מהנקודה הגבוהה הקיימת במגרש, במפגש ציר רוחב מרכזי עם הצלע הארוכה של המגרש.

## ג. חישוב אחוזי הבנייה:

(1) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט להלן:

- א. קומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהה עד 2.19 מ'.  
 ב. שטח ברוטו של מקלט עילי עד 10.0 מ"ר שהבנייה אליו תהיה דרך הבניין בלבד.

- ד. גדרות
1. בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים, תבנה גדר או קיר תומך מאבן נחל בגובה מזערי של 40 ס"מ ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה.
  2. על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, תחול חובת הקמת מסד לבלימת מי ניקוז, הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הסופי על קו גבול המגרש. תותר בניית גדר ו/או קירות תומכים על גבולות אלה בגובה מירבי של 0.90 מ' -<sup>+</sup> ממפלס הקרקע הטבעית או גדר/קיר תומך גבוהים יותר בהסכמת השכנים ובאישור הועדה המקומית.

8. אזור מגורים א' מיוחד (מגרשים 351-365): מיועד לבניית בנייני מגורים בצפיפות של 5 יחידות דיור לדונם. סה"כ השטח הבנוי והמקורה בכל מגרש יהיה עד 75% משטח המגרש ב-2 קומות כאשר בהשלכה האופקית בק"ק יהיה עד 40% כולל מבני עזר.  
 לכל מגרש תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הגשת הבקשה להיתרי בניה. תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, הסדרי חניה, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת.

חתימות:

---

**בעל הקרקע**

מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' בן-צבי  
 באר-שבע  
 טל: 057-32202

---

**יזם התוכנית**

חברת מבני תעשייה  
 רח' קרליבך 129  
 תל-אביב  
 טל: 03-5613181

---

**המתכננים**

אדריכל צבי דרדיקמן  
 מ.ר. 8949  
 רח' הנבל 4  
 ירושלים 97500  
 טל: 02-289247

**טובה וינברגר**  
 אדריכלות ובנין ערים  
 מ.ר. 26059 טל. 79223

אדריכל טובה וינברגר  
 מ.ר. 26059  
 רח' הכותל המערבי 14  
 באר-שבע  
 טל: 79223

משרד הפנים

חוק המסלול (הגירה) תשנ"ה 1965  
מס' 1000

מס' 1000  
מס' 2285  
מס' 406  
מס' 2285



מס' 2285  
מס' 26.385  
מס' 7.184035  
מס' 3646

משרד הפנים

חוק המסלול (הגירה) תשנ"ה 1965  
מס' 1000

מס' 1000  
מס' 170  
מס' 19.685  
מס' 3773



מס' 11.6.90  
מס' 7.184035  
מס' 3773