

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 01-06-1992

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 25-05-1992

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 2/6/א/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 37)
החליטה ביום 12/1/92 לאשר את התכנית.
מנהל תכנון השטח
מנהל תכנון השטח

ת ק נ ו ן
תכנית מס' 2/6/במ/5
שינוי לת.מ. 1/6/במ/5

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 2/6/א/5
הועדה לבניה למגורים (מס. 47)
החליטה ביום 12/1/92 לאשר את התכנית.
מנהל תכנון השטח
מנהל תכנון השטח

המתכנן: אדריכל אלי עמיחי

תכנית מס' 5/6/2 - עקרונות התכנון

התכנית כוללת את השטחים שלאורך כבישים 7 ו-30 בתחום האתר לבניה מואצת ברמות והיא מהווה שינוי לתכנית מס' 5/6/1. בתכנית זו הוגדרו במפורט יעודי הקרקע, סוגי הבניה השונים ומספר יחידות הדיור, כפי שתוכננו בתכנית בינוי המצורפת כנספח בינוי מנחה לתכנית.

השטחים של אזור מגורים א' מיוחד לאורך הכבישים העורקים 7 ו-30 ("הרצועה") הוגדרו כאזור מגורים א' ומבונות ע"י: א) קוטג'ים טוריים בקבוצות של 6 יחידות צמודות, ובכך נוצר רצף בנוי לאורך הכבישים הראשיים, ב) זוגות של קוטג'ים צמודים, ביחידות דיור אחת לכל מגרש.

כל מקבץ של 8-10 יח"ד מסודר בצורת ח' סביב חניה פרטית משותפת. מקלט פרטי יהיה משותף לכל כ-10 יחידות דיור. קשר בין מקבצי הקוטג'ים הללו יהיה באמצעות שביל להולכי רגל המתוכנן לכל אורך רצועות המגורים.

בצמוד לצומת הכבישים 7 ו-30 ועל הגבעה שהיא האזור הגבוה ביותר באתר, הוקצע שטח לתכנון מיוחד, אשר בתכנית החדשה מוגדר כבינוי של בניה רוויה בת 3 קומות עם אופציה לעלית גג בדירות העליונות, כמפורט להלן:

באזור הצומת הגדולה והחשובה שהיא מפגש של 4 שכונות חדשות: רמות - אתר לבניה מואצת, רמות א', רמות ב' והשכונה המזרחית - תוכנן בינוי היוצר מעין משפך המדגיש את הכניסה לשכונה מן הצומת ומן השכונה אל הצומת, משני צידי שביל רחב להולכי רגל.

באזור הגבעה תוכנן בינוי של מבני מגורים בני 2 עד 3 כניסות כאשר הדגש הוא על העמדת הבתים מסביב לפסגת הגבעה במעגלים הולכים וגדלים כלפי מטה עם הפניה ברורה לכיווני נוף מערבה ולדרום מערב.

בקטע קטן נוסף בצפון האתר הפך יעוד קרקע מאזור מגורים א' מיוחד לאזור לבניה רוויה של 2 קומות עם עלית גג, באופן "הסוגר" את הבניה הנמוכה בשכונה באזור זה ומגדיר אותה על גבול הוואדי הגדול.

כמו כן הפכו שני מגרשים באזור מגורים א' לשצ"פ.

סך הכל כוללים כל אזורי המגורים הללו ביחד - 428 יחידות דיור.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל
 היוזם משרד הבינוי והשיכון
 המתכנן אדריכל אלי עמיחי - ת.ד. 1237 עומר 84965

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/2/6 (להלן התכנית) והיא תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

2. שטח התכנית
 168.7 דונם.

3. גושים וחלקות
 38063 חלקה 6 (חלק) כתף באר-שבע 6, חלקה 1 (חלק).

4. מסמכי התכנית

א. התכנית כוללת בכתב 5 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).

ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ג. נספח בינוי המהווה תכנית בינוי מנחה.

5. ציונים בתשריט
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/במ/1/6.

7. מטרת התכנית
 קביעת שינויים ביעודי הקרקע ומגבלות בניה בתכנית מאושרת של שכונת מגורים.

8. תנאים למתן היתר בניה
 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9. חלוקה ורישום
 חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

10. תכליות ושימושים

10.1 אזור מגורים א' - האזור כולל קוטג'ים חד-משפחתיים וטוריים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם. קוטג'ים חד משפחתיים יבנו במגרשים מס' 11-46 ו-72-53. קוטג'ים טוריים יבנו במגרשים מס' 1-10 ו-47-52. תוגש תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית לצורך הוצאת היתרי בניה.

10.1.1 הגבלות בניה לאזור מגורים א' מיוחד

10.1.1.1 קוי בנין מינימליים
 קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט. במגרשים הגובלים בחזיתם הקדמית בשביל ציבורי יהיה קו הבנין 3.0 מ'.
 קוי בנין צדדיים - 3.0 מ' או 0.0.

במגרשים הגובלים בחזיתם הצדדית בשביל ציבורי יהיה קו הבנין 1.9 מ'.
 קו בנין אחורי - 5.0 מ'. בחזית הפונה לכבישים 7 ו-30 יהיה קו הבנין 15 מ'.
 במגרשים 1 ו-2: כמסומן בתשריט.

10.1.1.2 שטחי בניה מירביים
 סה"כ שטח בניה מירבי 120 מ"ר עבור כל יחידת דיור.

10.1.1.3 מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.
 גובה קומת הכניסה ± 0.00 יקבע בתכנית הבינוי.
 גובה מקסימלי לגג שטוח - 7.0 מ'.
 גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.5 מ'.
 הגובה ימדד ממפלס ± 0.00 של המבנה.

10.1.1.4 מבני עזר - לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש.

10.1.1.5 מקלטים - המקלטים ייבנו בהתאם להנחיות הג"א והם יהיו פרטיים וישרתו את יחידות הדיור הסמוכות בלבד, 8 עד 10 יח"ד לכל מקלט. המקלטים יהיו במגרשים מספר 800-813.
 קוי הבנין המינימליים למקלטים יהיו: קדמי - כמו למגורים וצדדיים - 2.0 מ'.
 אין למקלטים קו בנין אחורי.

10.1.1.6 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידה של שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

10.1.1.7 בקוטג'ים טוריים תותר הצמדת חצרות ליחידות דיור על פי חלוקה שבתכנית הבינוי.

10.1.1.8 מספר יחידות הדיור המותר בכל מגרש מצוין בטבלת השטחים בתשריט.

10.1.2 חניה - החניה תהיה מרוכזת במגרשים פרטיים הכוללים עד 10 מקומות חניה. תותר העברת קוי תשתית בתחום מגרשים אלה. במגרשים אלה תחום הכניסה של הרכב לחניות יהיה בעל זיקת הנאה לציבור.
 החניה מתוכננת עפ"י תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.

10.1.3 לא תותר גישה למגרשים מהכבישים העורקיים מס' 7 ו-30. קו בנין לדרך מס' 30 יהיה לא פחות מ-31 מ' מציר הדרך.

10.2 בניה רוויה

א. אזור מגורים ב' השטח מיועד לבניה רוויה בגובה 2 קומות עם עלית גג.

ב. אזור מגורים ג' השטח מיועד לבניה רוויה בגובה 3 קומות ללא קומת עמודים עם עלית גג.

מגבלות בניה מפורטות בטבלת אזורים ושימושים.

- 10.2.1 חניה - במגרשים מס' 819, 818, 1234 ו-1235 תהיה החניה בתחומי המגרשים.
במגרשים מס' 1200-1209 ו-1213-1216 ו-1221-1223 תהיה החניה בתחום דרכים מס' 51, 52 ו-53.
- 10.2.2 לא תותר כניסה למגרשים 818 ו-819 מהכבישים העורקיים מס' 7 ו-30.
- 10.2.3 תותר הצמדת חצרות ליחידות דיור על פי חלוקה שבתכנית הבינוי.
- 10.2.4 מספר יחידות הדיור המותר בכל מגרש מצוין בטבלת השטחים בתשריט.
- 10.3 א. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר הולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים.
- ב. שבילים להולכי רגל שבילים ציבוריים המיועדים למעבר הולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים.

11. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות .11

- 11.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.
ניתן לנקוז מי נגר עילי בין מגרשים באופן על-קרקעי או במערכת תת-קרקעית בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 11.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -
- 11.2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 מטרים |
- 11.2.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. הפקעות לצרכי ציבור .12

- השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

13. טבלת אזורים ושימושים

קוי בנין			% בניה בכל הקומות ושטח בניה	מס' קומות	% בניה לקומה ושטח בניה	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	סה"כ יח"ד	אזור
קדמי	צדדי	אחורי						
כמפורט בסעיף 10.1.1.1 בתקנון ומצוין בתשריט			120מ"ר ליח"ד	2	עד 63 מ"ר	182	136	מגורים א'
3	3	כמסומן בתשריט	70%	2 עם עלית גג	30%	2993	24	מגורים ב'
3	3	כמסומן בתשריט	100%	3 עם עלית גג	30%	695	268	אזור מגורים ג'

הערה: באזורי מגורים א', ב' ו-ג' יחושבו עליות הגג במסגרת אחוזי הבניה.

14. מספר יחידות הדיור המתוכננות - 428 יח"ד.

15. חלוקת מגרשים - החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

16. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית לפי האמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

17. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מיולי 1992 וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.

תאריך - 31.10.91
17.11.91
17.12.91
12.4.92

חתימות:

המתכנן אלי עמיר
אדריכל ומתכנן ערים

משרד הבנייה והשיכון
מחוז הנהל

בעל הקרקע