

תיקון לת.מ. מס' 184/03/5

מטרת התכנית היא לשנות יעודי קרקע כך שיווצרו התוצאות הבאות:

- א. בית הספר היסודי מועבר לאתר המרוחק כ-200 מ' משם בגבול שכונת רמות ב', שכן הוא אמור לשרת את שתי השכונות: השכונה הקיימת - רמות א' והמתוכננת - רמות ב', שיחזי ימנו כ-1300 יח"ד. המיקום החדש נכון ומאוזן יותר מבחינת מרחקי ההליכה.
- ב. הרחבת השטח המוקצה למרכז הספורט השכונתי (מגרש 451).
- ג. ניצול הכבישים מס' 3 ו-19 לתכנון מגרשים נוספים לבניה עצמית ולפיכך שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א'.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע
מרחב תכנון מקומי באר-שבע

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : חברת מבני תעשיה

המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, ת.ד. 1237, עומר 84965

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/184/03/5 שינוי לת.מ. מס' 184/03/5.
2. שטח התכנית - כ-35 דונם.
3. גושים וחלקות - 38063.
4. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - התשריט).
5. יחס לתכניות קודמות
על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' 102/02/5 על תיקוניה ותכנית מפורטת מס' 184/03/5. במידה וקיימת סתירה בין הוראות התכנית המפורטת הנ"ל לבין תכנית זו - הוראותיה של תכנית זו קובעות.
6. מטרת התכנית
שינוי יעודי קרקע כמפורט להלן:
הפיכת אזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א' ולשצ"פ.
הפיכת שטח למבני ציבור לאזור מגורים א' ולאזור ספורט.
הפיכת שביל ציבורי לאזור ספורט.
7. שימושי קרקע
יהיו בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתכנית זו.
8. אזור מגורים א' - השטח הצבוע כחום מיועד לבנית בנייני מגורים חד-משפחתיים (בניה עצמית). בכל מגרש תותר בניה של יחידת דיור אחת.

א. הנחיות בניה:

1. הגובה המירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8 מ' ובמבנה עם גג רעפים עד 10 מ'. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג.
גבהים אלו יסומנו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ע"ג מפת המדידה שתמסר למשתכן.
2. סך הכל שטח הבניה המירבי בבנינים בני קומה אחת יהיה עד 35% משטח המגרש. בבנינים בני שתי קומות יהיה עד 40% משטח המגרש כאשר קומת הקרקע תהיה עד 30% בלבד בהשלכה אופקית של קוי הבניה החיצוניים כולל מבני עזר.

3. 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:

3.1 קומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

3.2 שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי, ושהכניסה אליו תהיה דרך הבנין בלבד.

3.3 שטח מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו, ושגובהו לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתו לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

3.4 סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים, בתנאי חתימת השכנים, ששטחה המירבי לא יעלה על 15 מ² (3.00x5.00). קוי הבנין הצדדי והקדמי יהיו 0.00 מ', בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה.

3.5 שטח כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה שיבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

4. קוי בנין מזעריים:

4.1 לאורך כל הדרכים כמסומן בתשריט.

4.2 קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ' אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.

4.3 קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ' אלא אם כן סומן אחרת בתשריט.

4.4 למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי.

5. תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר בתנאי שיעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה להיתר בניה.

6. יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בניה.

7. יש להראות בהיתר הבניה את מקומה של אנטנת הטלוויזיה.

8. גדרות:

8.1 בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים, תבנה גדר מאבן נחל בגובה מזערי של 40 ס"מ ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה.

8.2 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 הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. תותר בנית גדר על גבולות אלה בגובה מירבי של 1.8 מ' ממפלס הקרקע. תדרש חתימת השכנים לבנית המסד והגדר.

8.3 קירות תומכים בחזיתות או בין המגרשים יהיו עד גובה מירבי של 1.40 מ'.

9. הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים:

9.1 במפלסי גבהי קרקע המתוכננים במגרש תלקח בחשבון גם האדמה הגננית.

9.2 מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

9.2.1 להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

9.2.2 לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח של המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי קוי הבניה.

9.2.3 לחייב, אם דרוש, מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפיתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

10. חניה:

בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש ובהתאם לתקן תכנית המתאר ב"ש. הכניסות לחניות אלה תהיינה מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות לפי נספח הפיתוח ומשותפות, במידת האפשר, לזוג מגרשים שכנים.

11. אשפה:

סילוק האשפה יבוצע בהתאם לאישור עיריית באר-שבע בנושא זה.

9. שבילים ציבוריים - השטח הצבוע ירוק מותחם בקו אדום מיועד למעבר הולכי רגל, מערכות תשתית, רצוף וגינון בלבד.

10. שטח לספורט - השטח הצבוע ירוק מותחם בקו חום מיועד להקמת מועדון ספורט בקומה אחת. זכויות הבניה תהיינה עד 20% משטח המגרש. בשטח זה יבנו אולמות ספורט, מגרשי ספורט, מלתחות, בריכת שחיה, שטחי החלקה, קפיטריה, חניה וגינון. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר.

11. שטח לדרכים

א. השטחים הצבועים אדום וחום ישמשו לכבישים ציבוריים. המדרכות תרוצפנה באבנים משולבות.

ב. החניה לאורך דרך מס' 21 תהיה בצד אחד בלבד.

12. הפקעות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים בתכנית למוסדות ציבור - דרכים, דרכים משולבות ושצ"פ, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית באר-שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965, סעיף 189 א', ב'.

13. ניקוז, ביוב ואספקת מים - הניקוז, הביוב, המים וכו' יתואמו ויתוכננו לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

14. פיתוח ותשתית

- א. תוגש תכנית חלוקה לשטחים ולמגרשים עשויה ע"י מודד מוסמך שתאושר בוועדה המקומית.
- ב. תוגש תכנית פיתוח כללית על רקע תכנית מדידה לאישור מהנדס העיר.
- ג. תוגש תכנית תאום מערכות לתשתית ע"ג תכנית המדידה והפיתוח לאישור מהנדס העיר.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר מילוי הסעיפים א,ב,ג, לעיל.
- ה. תקשורת - רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- ו. רשת חשמל עילית, חיבור לבתים תת-קרקעי.

15. אופן ביצוע התכנית ותנאים להוצאת היתרי בניה - בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית או חלקים ממנה רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים: לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, הטלפון, התאורה והמתקנים ההנדסיים ופיתוח שטחי ציבור, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ב. תוכן ותאושר תכנית חלוקת המגרשים המבוססת על מפת מדידה טופוגרפית.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון מהנדס העיר.
16. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

תאריך - 28.3.90
19.12.90

חתימות:

היוזמת
בעל

המתכנן
אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1184/635
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/6/91 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 1184/635
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24/10/90 להפקיד את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 1184/635
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3900
 ביום 11/7/91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1184/635
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3861
 ביום 28/3/91