

6001454

הועדה הממונה לתכנון
נתקבל בתאריך 17-2-82

לשרד הפנים

ת ק כ ר ז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

ועדה מקומית לתכנון ולבניה באר-שבע

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 162/03/5

הועדה המחוזית/מחוז נפת
בידיעתה מס' 279

תכנית מפורטת /81
אזור 1 רמות באר-שבע
החליטה להבקיד את התוכנית הנזכרת לעיל.

נ. מנהל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 162/03/5
הפרסומים מס' 2799 מית 1.4.82
פורסמה להסמך וליוס

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
עיר: באר-שבע

לשרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

גוש כתף באר-שבע מספר 6

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 162/03/5

הועדה המחוזית/מחוז נפת
בידיעתה מס' 116

החליטה להבקיד את התוכנית הנזכרת לעיל.

שטח התוכנית: כ- 680 דונם

מחוז הדרום, מינהל מקרקעי ישראל
יו"ר הועדה המחוזית

היוזם:

אגף תכנון ופיתוח

המתכנן:

תכנית מס' 162/03/5
פורסמה ל
הפרסומים מס' 2799 מית 1.4.82

בעל הקרקע:

162/03/5
24.12.79
5.11.79
4 - 28/101
מית 1.4.82

תקנון

הגדרות:

1.

בהוראות אלה:

1.1 "בניה מדורגת" - בנין למגורים הבנוי בשיפוע של הר, כשכל דירה משוכה פנימה יותר ב-2 מטר לפחות מהקומה התחתונה הימנה.

1.2 "בנין טורי" - בנין למגורים במגרש אחד בן שתי קומות עם הרבה דירות כשכל דירה בת שתי קומות וקומות הקרקע של כל דירה צמודה לקרקע.

1.3 "בתים דו-משפחתיים" - בנין למגורים במגרש אחד בין שתי דירות בלבד.

מטרת התוכנית

2.

לפתח את השטח שבתחום התכנית ובין השאר לחלק את השטח למגרשים, להועיד שטחים למגורים, למסחר, למוסדות ציבור, התווית דרכים, קביעת שטחים לחניה פרטית, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים פתוחים.

מגורים ומסחר:

3.

מגורים א'

3.1

תותר הקמת בנינים בני קומה אחת או 2 קומות (קוטג') במכנים בודדים, דו-משפחתיים, או טוריים (ראה פירוט בטבלה).

מגורים ג'

3.2

תותר הקמת מבנים בני 3-4 קומות, רגילים או מדורגים ובמנה בין 3 קומות וקומה מסחרית (ראה פירוט בטבלה).

מגורים מיוחד:

3.3

תותר הקמת מבנים בני 5-6 קומות, חלק מהקומות מדורגות, מתחת למפלס מגרש החניה הצמוד.

מסחר

3.4

תותר הקמת מבנים למסחר בלבד (ראה פירוט בטבלה).

חזית למסחר

3.5

תותר הקמת קומת קרקע מסחרית בתוך בנין מגורים (ראה פירוט בטבלה)

חניה פרטית

4.

4.1 מגרשים 334-353 מיועדים לחניה פרטית משותפת למספר בנינים. ראה טבלה למגרשי החניה.

4.2 בכל המגרשים למסחר ומוסדות ציבור תהיה החניה בגבולות המגרש.

4.3 בכל המגרשים בנה ביתך הגובלים בחניות הפרטיות מרוכזות תותר חנייה גם בגבולות המגרש, בתנאי כניסה למגרש רק מהחניות.

4.4 הקמת מוסך מותרת אך ורק בתחום קוי הבנין ותיחשב באחוזי הבנייה. החניות הפרטיות מרוכזות משועבדות למגרשים על פי חלוקה בטבלה.

5. שטח פרטי פתוח
השטחים המיועדים בתוכנית לשטח פרטי פתוח ישמשו שכיולי גישה מן החניה הפרטית אל המגרשים שאינם גובלים בחנייה, ויהיו בבעלותם המשותפת של מגרשים אלה.
6. שטח ציבורי פתוח
המגרשים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח שבו תותר הקמת מגרשי ספורט, מגרשי משחקים ונטיעות. תוכן תוכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים בין מתחמים.
7. בניני ציבור
מגרשים 358-383 מיועדים לבניני ציבור כמפורט בתשריט
8. מתקן הנדסי
מגרש מספר 397 מיועד לבריכה ומגדל לאספקת מים.
9. דרכים
 - 9.1 השטח המסומן בתשריט ככבישים 3,4,7,8,9,10,30 מיועד לדרכים.
 - 9.2 לא תהיה גישה של כל רכב מכל אחד מהכבישים בס"ק (9.1) למגרש המיועד למגורים. כל גישה למגרש המיועד למגורים תהיה ממגרש החניה הפרטית.
 - 9.3 תותר גישה מהכבישים הנ"ל למגרשי מוסדות הציבור, פרט לכבישים 7,30.
 - 9.4 בשני צידי החנייה תובטחנה מדרכות של 2 מטר רוחב לפחות.
10. תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני
היוזמים חייבים להגיש לאישור הוועדה המקומית תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני לגבי השטחים המסומנים בתשריט.
11. מיתקנים על הגג
אסור לבנות ו/או להקים מתקנים על גג של בנין שבתחום התכנית פרט למתקני אנרגיה סולרית מיכלי מים שעליהם להשתלב בגג ושלא יהיו בולטים, תותר הקמת אנטנה טלויזיה אחת לכל בית משותף, או אנטנת טלויזיה שכונתית, מרכזית, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
12. מיתקן לתליית כביסה
מיתקן לתליית כביסה לייבוש המותקן בחזית הבנין חייב להיות מוסתר באמצעות מיסתור כביסה לפי אישור מהנדס העיר. במיתקן כאמור חייב להיות אמצעי המונע טיפסוף מים מהכביסה בין הקומות של כל בנין לפי אישור מהנדס העיר.
13. מיתקן לאשפה
המיתקן לאיסוף אשפה בבנינים שבתחום התכנית יתואם במסגרת תכנית הפיתוח.
14. תחנות טרנספורמציה
תחנות טרנספורמציה (תחנות מיתוג חשמליות) עיליות יוקמו בתחום התכנית רק במבנים מיוחדים שהם חלק מבנינים אחרים שבתחום התכנית לפי אישור חברת החשמל והוועדה המקומית. בתוכניות הבינוי שיוגשו על ידי היוזמים לוועדה המקומית יפורטו מיקומם של תחנות הטרנספורמציה.

15. בניני עזר
תותר הקמת מבני עזר בשטח תכנית זו רק בתחום קווי הבניין ויכלל באחוזי הבנייה מבנה עזר לפי זה לרבות מחסנים, ומוסכים לחניית כלי רכב.
16. אופן ביצוע התוכנית בתנאים להוצאות היתר בנייה:
כוחה של הוועדה המקומית להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית או חלקים ממנה רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- 16.1 ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביות, קווי טלפון ותאורה ומתקנים הנדסיים, פיתוח שטחי ציבור, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ורשויות הנוגעות מן השירותים האלו.
- 16.2 ייקבעו הדרכים ותובטח הקמת מוסדות הציבור הנדרשים בהתאם לתוכנית ועפ"י לוח זמנים נדרש של הרשות המקומית, הכל לשביעות רצון הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים בכל אחד מהמוסדות האלה.
- 16.3 תתוכן ותאושר תכנית חלוקת מגרשים מבוססת על מפת מדידה טופוגרפית בכל מיתחם לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני על פי תכנית הבינוי.
- 16.4 לגבי כל מתחם לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני תוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב הכוללת את שטח המתחם כולו, כמוסדר בתשריט.
- 16.5 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- 16.6 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חנייה לפי תקן החניה של תכנית המתאר כולל חניה למוסדות ציבור ומסחר.
- הערה: סימון המבנים בתשריט מבטא את כוונות הבינוי הכללי ולא מחייב בתכנון מפורט של המבנים.
17. גדרות:
- 17.1 גובה כל גדר שתיכנה לחזית הרחוב או חזית המגרש חנייה פרטית לא תהיה יותר מ-0.90 מטר.
- 17.2 גובה הגדר בחזיתות אחרות של המגרש שתיכנה בבנייה קשה או קלה לא יהיה יותר מ-2.0 מטר.
- 17.3 חזיתות גדרות יכללו בתכניות הפיתוח שתוגשנה לאישור הוועדה המקומית.
18. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון הובנייה 1965.
19. ניקוז ביוב ואספקת מים לפרט (ואפשרות מעבר בשטחים פרטיים)
אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאים טופוגרפיים, מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים ניקוז, ביוב, מים בתוך שטח המגרשים הפרטיים, שמורות זכויות מעבר להחזקתם ותיקונם כתנאים המקובלים ובלבד שיעברו בצמוד לגבולות המגרשים ולא יחרגו מתחום מרווחי הבנייה, לפי החלטת מהנדס העיר.
20. יישור ומלוי קרקע
לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא יתואם גובה הקרקע לכבישים הסמוכים ויעשו סידורים מתאימים: ניקוז, ביוב ואספקת מים בהתאם לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

שכונת רמות - טבלת אזורנים ושימושים

.21

הערות והנחיות	קווי בנין		שטח מגרש מנימלי	רוחב מגרש מנימלי	אחוזי בנייה מירביים למגרש	מספר הקומות	יעוד	מספר המגרש	מס
	אחורי	צדדי	קדמי						
אפשרי קו בנין 0 בהסכמת השכן ובחתימתו. לא חותר בבניה בין בנין 0 ל-1.0 מ'. מה"כ רוחב הבנין הצדדיים יהיה לפחות 5.0 פתחים במרונחים הצדדיים לשכני רצון מהנדס העיר.	3.0	5.0 מ' ראה הערות	כמסומן בתשריט או 3.0 מ'	350 מ'²	50% בשתי קומות 35% מקסימום בקומת קרקע	קומה אחת או שתיים (קוטג')	מגורים אי' יחידות דיור אחד בלבד למגרש	2-87 95-159	1.1 60
תכנית הבית הדו-משפחתי חוגש כתאום ולשביעות רצון מהנדס העיר יזנתן פרט חיבור הגגות והסכמה שני השכנים. ניתן לחצות את המגרש ע"י גדר בקו בנין 0 (המשך הקיר המשותף).	3.0	5.0 מ'	כמסומן בתשריט או 3.0 מ'	550 מ'²	50% בשתי קומות 35% מקסימום בקומת קרקע	קומה אחת או שתיים (קוטג')	מגורים אי' דו-משפחתי	160-176	2
	3.0	3.0	כמסומן בתשריט או 3.0 מ'		50% 30% מכסימום בקומה	2 קומות (קוטג')	מגורים אי' מבנים טוריים	177-187 189-195	3
	5.0 מ'	5.0 מ'	כמסומן בתשריט או 5.0 מ'		80% בכל הקומות 30% בקומה	3 קומות	מגורים ג'	196-208	4
	5.0 מ'	5.0 מ'	כמסומן בתשריט או 5.0 מ'		100% בכל הקומות 30% בקומה	4 קומות	מגורים ג'	209-228	5
מקסימום 120 מ'² מסחר	5.0 מ'	5.0 מ'	כמסומן בתשריט או 5.0 מ'		100% בכל הקומות 30% בקומה	4 קומות	מגורים ג' + מסחר בקומת קרקע	229	6
	5.0 מ'	3.0 מ'	כמסומן בתשריט או 3.0 מ'		80% בכל הקומות 30% בקומה	3 קומות	מגורים ג' מדורג	230-270	7
הגובה המכסימלי מעל מפלט החניה לא יעלה על 4 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	כמסומן בתשריט או 3.0 מ'		100% בכל הקומות 30% בקומה	4 קומות	מגורים ג' מדורג	271-293	8

הערות והנחיות	קו בנין			שטח מגרש מינמלי	רוחב מגרש מינמלי	אחוזי בנייה מירכיים למגרש	מספר הקומות	יעוד	מספר המגרש	מס'
	אחורי	צדדי	קדמי							
2 הקומות התחתונות ייבנו במדורג מתחת למפלס החניה הצמודה למגרש.	5.0	3.0 מ'	כמסומן בתשריט או 5.0			1200 מר' ברוט 280 מר' בקומה	5 קומות	מגורים מיוחד	294-299	9.
3 הקומות התחתונות ייבנו במד מתחת למפלס החניה הצמודה למגרש	"	"	"			1500 מר ברוט 280 מר' בקומה	6 קומות	מגורים מיוחד	300-302 305-307	10.
3 הקומות התחתונות ייבנו במד מתחת למפלס החניה הצמודה למגרש	"	"	"			3000 מר' ברוט 560 מר' בקומה	6 קומות	מגורים מיוחד	303-304	11.
3 הקומות התחתונות ייבנו במד מתחת למפלס החניה הצמודה למג.	"	"	"			150% בכל הקומות 28% בקומה	6 קומות	מגורים מיוחד	308-333	12.
חניה, פריקה וטעינה בתוך גבולות המגרש.	3.0 מ	"	"			60% בכל הקומות 30% בקומה	1-2 קומות	מסחר	354-357 436-437	13.
	"	"	"			40% בקומה	" 1-3	מוסדות ציבור	358-383	14.
תרשים ע"ש דיירי הבנינים לפי חלוקה שתקבע בתכנית בינוי								חניה פרטית	334-353	15.

22. טבלה למגרשי חנייה פרטית וזכות חנייה בהם

חניה מס'	מגרשים מס'
334	165-160 , 159-145 , 22-2
335	173-166 , 144-123 , 58-23
336	176-174 , 122-95 , 87-59
338 , 337	208-201
339	180-177
340	185-181
341	187 , 186
342	200-189
345 , 343	318 - 308
344	307 - 294 , 229-222
352 , 347 , 346	281-277 , 235-230 , 216
	333-320 , 293 - 287
348	286-282 , 215 , 212-209
349	276-271 , 241-236 , 214 , 213
350	264 , 263 , 261 , 259 , 258 , 256 , 254-252
	270 , 268 , 266
351	265 , 262 , 260 , 257 , 255 , 251-242
	269 , 267
353	221-217

23. שלבי ביצוע

- 23.1. שלבי הביצוע יהיו בהתאם למסומן בתשריט, או כפי שייקבע בהמשך ושיאושרו ע"י הוועדה המקומית
- 23.2. רק לאחר השלמת 60% מהבנינים ברמה של שלד בשלב ביצוע אחד, - יוצאו היתרי הבנייה בשלב העוקב.

24. שטח לצרכי ציבור לצורך התכנון השטח לצרכי ציבור מהווה 41.8% משטח

עין לנו התנגדות עקרונית לחכיות, כתנאי שוו תורה מתגבשת ע

החלום וההנהגה של המוסקוביטין, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחיד

נהל. מקרקעי ישראלים הוקדשו כ-10 אחוז מסמכתה לפרויקט.

הוא נשאר בלתי נשכח על ידינו.

הוא מוכן להעביר את כל הרכושה שלו לטובת המדינה, וזהו חלק מההתחייבות שלו.

הנהגה נ"ך וזק מוקדח בשם הכוונה.

סינהל ~~הדקדק~~ ישראל
מחוז הדרום

24.4.84 חברים

אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן