

60017as

הועדה הלאומית לתכנון
02-06-1993
תקבל בתאריך

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

הלוואה

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 ותקנותיו ותכנית מס' 1/34/במ/5
 הועדה לבניה למגורים (מס' 44)
 החליטה ביום 28/1/92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר ועדה לבניה
 ל. גוריס

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 1/34/במ/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 34/במ/5

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 ותקנותיו ותכנית מס' 1/34/במ/5
 הועדה לבניה למגורים (מס' 54)
 החליטה ביום 28/1/92 לאשר את התכנית.
 מנהל שירות התכנון
 יו"ר ועדה לבניה
 ל. גוריס

המתכנן:

אדריכל אלי יעמיחי

שכונת רמות שלב ב' - מבוא

שלב ב' של שכונת רמות מהווה את האזור המזרחי של השכונה, ונמצא קרוב לאנדרטה. השטח גבעי בגובה מקסימלי של כ-370 מ' מעל פני הים וכ-70 מ' מעל העיר באר-שבע.

השכונה כוללת כ-1350 יח"ד בשלושה גושי בינוי עיקריים - אזור לבנה ביתן כ-300 יחידות, אזור הכולל בעיקר קוטג'ים טוריים כ-300 יחידות ואזור בניה רוויה, הכולל קרוב ל-750 יח"ד, בבניינים מדורגים וברכי קומות. כאזורי הבניה העצמית נקבעו השטחים המתונים יותר מבחינה טופוגרפית. בנוסף ליח"ד הללו כוללת השכונה גם בית אבות עם 150 יח"ד.

ציר ניקוז ראשי המשמש גם כרצועה ירוקה וגן ציבורי מרכזי לשכונה חוצה אותה לכל אורכה בין השלוחות הגבעיות. מוסדות הציבור נמצאים לצד צירים ירוקים ראשיים ובעיקר לאורך הרצועה הירוקה הנ"ל. מוסדות הציבור משרתים ברובם גם את רמות שלב א'.

מערכת הכבישים:

כביש מאסף נכנס לשכונה מכביש 30, עובר בה כטבעת וקושר אותה אל רמות שלב א' בשני צמתים הנמצאים על כביש מס' 7. מן הכבישים המאספים יוצאים כבישים מקומיים ומהם רחובות משולכים, כד"כ ללא מוצא.

השכונה מקבלת את שרותיה המסחריים מהמרכז המסחרי הגדול בצומת הכבישים 17 ו-30 ומשלושה מרכזונים קטנים הנמצאים במקומות שונים בשכונה עצמה.

בשינוי זה לת.מ. 5/כמ/34 שונו הגבלות הכניה ביחס לגובה המירבי של המבנים כאזור מגורים א' וכן עודכנה טבלת אזורים ושמושים מבחינת מספרי המגרשים בתכנית.

מחוז הדרום נפת באר-שבע

שכונת רמות - שלב ב'

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 היוזם : חברת מבני תעשיה בע"מ
 המתכנן : אדריכל אלי עמיחי רח' אברהם אבינו 19/3 באר-שבע
 טל. 057-496843

שם התכנית

1.

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/1/34 המהווה שינוי לת.מ.
 5/במ/34. על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת
 שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

שטח התכנית

2.

720 דונם.

גושים וחלקות

3.

גוש כתף באר-שבע מס' 6, חלקה 1 (חלק).

מסמכי התכנית

4.

א. התכנית כוללת בכתב 17 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות
 לתכנית).
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ג. תכנית פרצלציה בקנה מידה 1:500 הכוללת בכל מגרש את גובה
 מפלס הכניסה הקובעת למבנה שממנו ימדד הגובה המירבי שלו.

חלות התכנית

5.

התכנית תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

יחס לתכניות אחרות

6.

תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 5/במ/34. התשריט של ת.מ. 5/במ/34
 ישאר בתוקפו מבחינת יעודי הקרקע.

מטרת התכנית

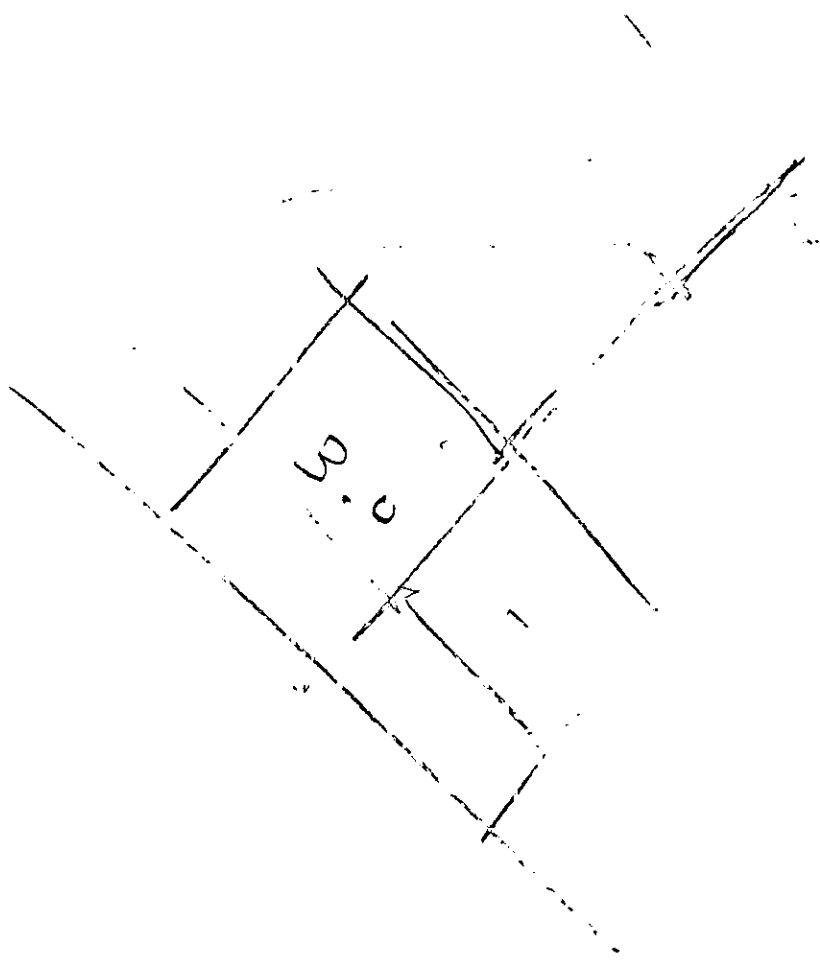
7.

שינויים בהגבלות הבניה ביחס לגובה המירבי של המבנים באזור
 מגורים א' ועדכון טבלת האזורים.

חלוקה למגרשים

8.

תהיה בהתאם לתשריט בתכנית זו. שינוי בחלוקה לא יהווה שינוי
 לתכנית בוננאי שיעוד השטח ישמר.



הפקעות לצרכי ציבור

9.

השטחים המיועדים בתכנית למוטדות ציבור, דרכים, דרכים משולבות ושצ"פ יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית באר-שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.

קוי בנין מינימליים

10.

- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
- קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
- קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.
- קו בנין במגרשים החד-משפחתיים בעלי מספר זהה (A ו-B) יהיה בגבול המשותף 0.0 בתנאי קיר אטום או 3.0 מ'.
- קו בנין צדדי בבניה טורית - 0.0 מ' בין יחידות הדיור.
- במגרש פינתי קוי בנין קדמיים יהיו כמסומן בתשריט, וקוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'. במגרש פינתי אין קו בנין אחורי.
- בשטחים המיועדים למסחר יהיו קוי הבנין הצדדיים 4.0 מ' והאחוריים 5.0 מ'.
- כל קוי הבנין במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו 5.0 מ', למעט קו בנין קדמי הגובל בדרך.

הוראות מיוחדות למגורים באזורי מגורים א' וא' מיוחד

11.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו שטחי מגורים בצפיפות נמוכה (א) מותר להקים בהם יחידות דיור בנות קומה אחת או דו-קומתיות. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום על רקע פסים אלכסוניים, מיועדים לאזור מגורים א' מיוחד (בניה קבלנית בצפיפות גדולה יותר).

א. הגבלות כניה:

K11

1 K11

1. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד

8.0 מ', ולמבנה עט גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה תהיה ביחס

לגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה המופיע בתכנית פרצלציה

הנטפחת לתכנית.

במקרים יוצאים מן הכלל כאשר התנאים הטופוגרפיים או הפיתוח

באזור המגרש דורש זאת, יהיה מהנדס העיר רשאי לשנות את גובה

נקודת ההתייחסות לגובה המבנה עד לגבול של 1.0 ± מ'.

שיטחו של גג רעפים יהיה לפחות 20% משטח הגג, וחלק זה ישמש

להנחת קולטי שמש ולהסתרת דוודים. החלק נושא הקולטים יפנה

דרומה. הגמלוניים וארגזי הרוח יהיו מבניה מאסיבית ויצבעו

לבן. לא יותרו ארגזי רוח מעץ. תווך הורדת מיט בנגר.

(2) קומת עמודים מפולשת - שטח חשב באחוזי הבניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה. שטח קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 30 מ"ר.

(3) סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבניינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובבניינים בני שתי קומות (45%) משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע 30%. שטח הבניה המירבי באזור מגורים א' מיוחד יהיה 30% משטח המגרש לקומה אחת ו-50% לשתי קומות.

35%
30%
45%

(4) במגרש הנמצא באזור מגורים א' מיוחד תותר הקמתן של עד 4 יח"ד בלבד. לכל מגרש תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, סדרי חניה, בינוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת.

(5) במגרש חד-משפחתי תיבנה יח"ד אחת בלבד.

(6) מגרש עבור שתי יח"ד חד-משפחתיות עם קיר משותף מוגדר בתשריט על ידי מספר מגרש אחד, והוא מחולק לשני תת-מגרשים A ו-B.

(7) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן (שכללי בשטחי שרות):

(א) שטח מרחב מוגן לפי תקן הג"א.

(ב) שטח המרתף לא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו ולא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

(ג) תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.90 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

(ד) תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צודי 0.0. שטח המירבי לא יעלה על 15 מ"ר (3.00 x 5.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה. הסככה תכונה מבניה קשה והיא תבוצע עפ"י 3 דגמים כפי שיתוכננו ע"י

8.0
30/211 P
15

מחלקת מהנדס העיר בעיריית באר-שבע. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מתומרי הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.

(ה) מחסן בגודל עד 8 מ"ר יבנה כחלק מהבית. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.

(8) נוהל מגרשים המיועדים ל-2 יח"ד חד-משפחתיים בעלות קיר משותף:
 במקרים בהם התפנה אחד משני תת-המגרשים או הוקצה תת-מגרש אחד בלבד, הנוהל הוא:
 במגרשים אלה רצוי לתכנן 2 יח"ד בבת אחת שתהיינה בעלות זיקה ארכיטקטונית אחת לשתיהן. במקרה והדבר לא יתאפשר ותוגש תכנית עבור תת-מגרש אחד ותכנית תת-המגרש הצמוד תתיחס בעתיד למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות וזיקה ארכיטקטונית.
 בעל תת-המגרש הראשון יעביר סט תכניות לביצוע בק.מ. 1:50 לתיק היתר הבניה.
 זכויות הבניה בכל אחת מיחידות הדיור יהיו כהתאם לחלקן היחסי.
 ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הגכול המשותף.

(9) המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה אליו תהיה דרך הבנין עצמו.

(10) לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה. הקולטים יונחו על מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג. לא יותרו אנטנות פרטיות.

✓

11) חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'. גגות המבנים באזור א' מיוחד יהיו משופעים עם רעפי חרס או בטון. בלבד בגוון אחיד בכל משטחי הגג.

12) עצוב החזיתות: כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים: טמבורטקס, טיח אקרילי, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל החזית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנ"ס הועדה, ושיבוא לכיטוי בבקשה להיתר. החומרים שיוותרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה. לא יותר בטון גלוי. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג.

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

גדרות . ב. 0

1) בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תכנה גדר אחירה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו כמפלס אופקי. כאם תכנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סככת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יכוצעו גומחות כטון של "כזק" ושל חברת החשמל וכן גומחה למוני מיס ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

2) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו כמפלס אופקי.

✓

7

(3) קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו מאבן נסורה בכל עיבוד שהוא ובגובה שלא יעלה על 3 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה. מקום בו יש צורך בקיר גבוה יותר יבנה קיר תומך בגובה 3 מ' ואחריו מדרגה אופקית במרחק של כ-1 מ' וקיר תומך נוסף ובין הקירות תהיה אדמת גן אופקית. ההוצאות על ביצוע הקירות התומכים והגדרות בין המגרשים יתחלקו בין השכנים.

ג. הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

- (1) במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תלקח בחשבון גם תוספת אדמה לגינון.
 - (2) מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:
- א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. 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 המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

ג. לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

ע"פ
3
1.500
84,86
88,18
2,22
חניה

(1) ככל מגרשי המגורים ונהיה החניה בגבולות המגרש. תותר חניה אחת בגבולות המגרש וחניה שניה בחוץ. הכניסות לחניות אלה יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפתוח. כאזורי מגורים א' מיוחד במגרשים 341-348 תהיה החניה לאורך הדרך מחוץ למגרשים.

(2) הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב הטוייכים לדי... (text is partially cut off)

ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

(3) מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.

(4) כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף.

(5) ברחובות המשולכים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולכ יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

(6) באזורים המיועדים לכניני ציבור ולמסחר תוסדר חנית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

אשפה

(ה) ✂

סילוק האשפה יבוצע כהתאם לאישור עיריית באר-שבע בנושא זה. נישות לפחי אשפה יבוצעו בגדר הקדמית אלא אם כן יסוכס על פתרון באמצעות שקי אשפה.

הנחיות בניה למגורים באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד

12

השטחים המסומנים בתשריט בצבע צהוב יהיו שטחי מגורים בצפיפות בינונית ויכללו מבני מגורים בני 3-4 קומות רגילים או מדורגים. כשטחים המסומנים בתשריט בצבע כתום מותחם כתום תותר הקמת מבנים בני 5-6 קומות.

הערה: סימון המבנים בתשריט מכטא את כוונות הבינוי הכללי ולא מחייב כתכנון מפורט של המבנים.

תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני - היוזמים וייככים להגיש לאישור הוערה המקומית ותכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני לגבי השטחים המסומנים בתשריט.

(א) תנאים להוצאת היתרי בניה - לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:

(1) ייקבעו הדרכים ויונטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים וכיוב, קוי טלפון, תאורה, מתקניי הנדסיים ופיתוח שטחי ציבור, הכל לפי...

רצון מהנדס העיר והרשויות הנוגעות לשרותים האלו.

(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 לכל אחד מהמוסדות האלה.

(3) תוכן ותאושך תכנית חלוקת מגרשים מבוססת על מפת מדידה טופוגרפית על פי תכנית הבינוי.

(4) לגבי כל מתחם לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני תוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב הכוללת את שטח המתחם כולו, כמוסדר בתשריט.

(5) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

(6) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חניה לפי תקן החניה של תכנית המתאר כולל חניה למוסדות ציבור ומסחר.

(7) מזבים וצינורות
יש לשאוף שלא יבוצעו מזכים וצינורות חיצוניים על חזיתות המכניס הפונות לרחוב, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות עמודים.

(8) פרגולות
כמידה ויתוכננו פרגולות לביצוע עם הקמת הכנין על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בכנין, הן תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20. העמודים והקורות החיצוניים של הפרגולות יהיו בנויים בסון ומצופים בחומרי הגמר של הכנין.

גנות - חלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון מערכות סולריות, קרור וצינון וכיו"ב וימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזית הכתים ומסתיר אותם. המתקן למערכות הסולריות יהיה משותף לכל דיירי הבית. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לנחויקה טופט (ריצוף, חצץ וכו'). 204

(כ) ✓

משטח הגג יהיה גג רעפים. גמלוניס וארגזי רוח יהיו מבניה מאסיבית. לא יותרו כרכובי עץ.

(ג) אנטנות - ברובע תותר אנטנה מרכזית. מיקומה יהיה באחד מהמגרשים הציבוריים בהתאם לתכניות הבינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.

(ד) תכנית פיתוח למגרש - כחלק מהבקשה להיתר תהיה תכנית פיתוח למגרש בקנ"מ 1:100 שתוכן ע"י אדריכל גנים רשוי ובה יפורטו הנושאים הבאים: פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים ושיפועים, קירות תמך ופרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקן לסילוק אשפה, מתקני גז וכביסה, תכנית נטיעות.

(ה) תנאים לצורתו ומראהו של הבנין - הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים ככל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו וצבע הבנין. כאזור מגורים ג' ומגורים מיוחד יהיו חומרי הגמר של המבנים: אבן נסורה על כל עיבודה, שיש, פסיפס קרמי, מרצפות קרמיקה בגוון, בצורה ובכמות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

(ו) חניות - החניה תהיה בתחום המגרשים. במגרשים מס' 700-711, 738-740, 755-759 תהיה הכניסה לחניה משותפת לכל 2 בתים צמודים. יש לשאוף שחלק מהחניה תהיה בקומת העמודים של המבנים. ביצוע מקומות החניה יהיה כאבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות.

(ז) מבני עזר ותשתית - כנית מבני עזר לתשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של "כזק" וכיו"ב תותר בשטחים ציבוריים לרכות שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סכיכם, יסומן בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. כאזור מגורים ג' בדירות כקומות הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות וכלכד שתצוין חלוקה זו בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי.

(ח) שונות-הנחיות כניה לכל הכתים כאזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד

אספקת הגז תהיה מרכזית. פתרון האשפה כבתים המשותפים יהיה בתחום המבנה אלא אם תהיה החלטה אחרת לגבי כלל השכונה מטעם הרשות המקומית. מערכת מוני המים תהיה כמקום נגיש בהתאם לתכנית הפיתוח.

מחסנים פרטיים - תותר בניית מחסן לכל יח"ד בגודל מקסימלי של 6 מ"ר נטו בקומת העמודים.

הנחיות בניה למבנים המדורגים (ט)

מרפסות - בבניה המדורגת תהיינה מרפסות לדירות. דירות הקומה העליונה יהיו בעלות הגג, למעט 25% משטחו שיופרש לדיירים לצרכים משותפים לכל דיירי הבית ותהיה אליו גישה ממהלך המדרגות הראשי. במגרשים מס' 717, 718, 745-747, 753-766 תוצמד החצר האחורית לדירות הנמצאת במפלס החצר. ככל האפשר תוצמד חצר פרטית צדדית לדירות שעל הקרקע. במגרשים מס' 753-766 תהיה גישה לכל הדיירים לשביל הציבורי שמאחור. המבנים יבנו על קו בנין אחורי של 5 מ'.

השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל (13)

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים. בשצ"פ הצמוד לצומת הכבישים מס' 7 ו-30 יוצב פסל סביבתי על פי הנחיות הרשות המקומית.

מתקן הנדסי (מסומן כתשריט באפור עם קוים אלכסוניים בסגול) (14)

הנחיות בניה:
שימושים - מתקן שאיכה ואגירה עירוני.
קוי בנין מזעריים - 3.0 מ' מגבול השטח בכל היקפו.
גובה מירבי - כהתאם לצרכי תפעול המתקנים.
אחוז בניה מירבי - עד סך 30% משטח המגרש.
חניה - כתחום המגרש.

הנחיות בניה לכניני ציבור (15)

המגרשים הצבועים כתשריט בצבע חום מותחם כקו חום כהה יהיו שטחים להקמת כניני ציבור, ירשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לכניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי טבלת מגרשי כניני ציבור שכתשריט. גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות. גובה כניס יהיה עד 3 קומות. אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו לקומה.

גישת הולכי רגל ורכב למגרש ציבורי מס' 602 תהיה דרך מגרש 603 והיא תאושר על פי תכנית בינוי כוללת למוסדות הציבור במגרשים 601, 602, 603. ברזרבה למוסדות ציבור (מגרש 603) יבנה בית ספר על יסודי.

קוי הבנין המינימליים יהיו על פי הכתוב בס' 10 בתקנון זה. אם סומן קו בנין בתשריט, קו זה מחייב.

16. הנחיות בניה למסחר

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים כוחניות כלבד, לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבע. גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אכף השפה כפינה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש.

קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי 4.0 מ' ואחורי - 5.0 מ'.

במגרש 800 יוקם מצפור. הנחיות בניה יקבעו על פי תכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הרשות המקומית.

קו הבנין המינימלי יהיה 5 מ' בכל ההיקף.

שכיל הולכי הרגל המוביל למצפור מצד צפון יאפשר מעבר של רכב שרות.

17. אזור לתכנון מיוחד

מסומן בתשריט בפסים חומים אלכסוניים על רקע ירוק. כשטח זה שעיקרו שצ"פ תותר הקמת אלמנט של פיסול סכיבתי שתכנונו והקמתו יתואמו עם משרד מהנדס העיר. לא תותר כל בניה אחרת.

18. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

(א) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הכיוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

(ב) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל הקיימים -

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, לכין 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

(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.

הערות

20

(א) ביוב

1) א. במגרשים בהם עובר קו ביוב ציבורי, הקו יבוצע לפי ההנחיות הבאות:
1. מעבר ממגרש למגרש יעשה ע"י ירידה ורטיקלית בתא בעומק עד 4 מ' או בקו פלדה מוגן אנכי.
2. השיפועים בקוים האופקיים יהיו לפי הל"ת.
3. הקו יעבור במרחקים מיסודות המבנים והגדרות, לפי המפורט בהל"ת.

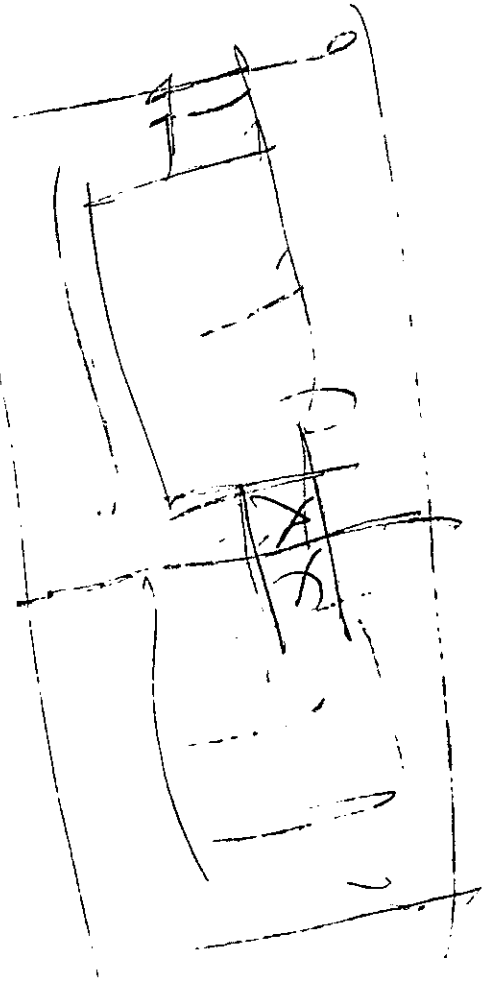
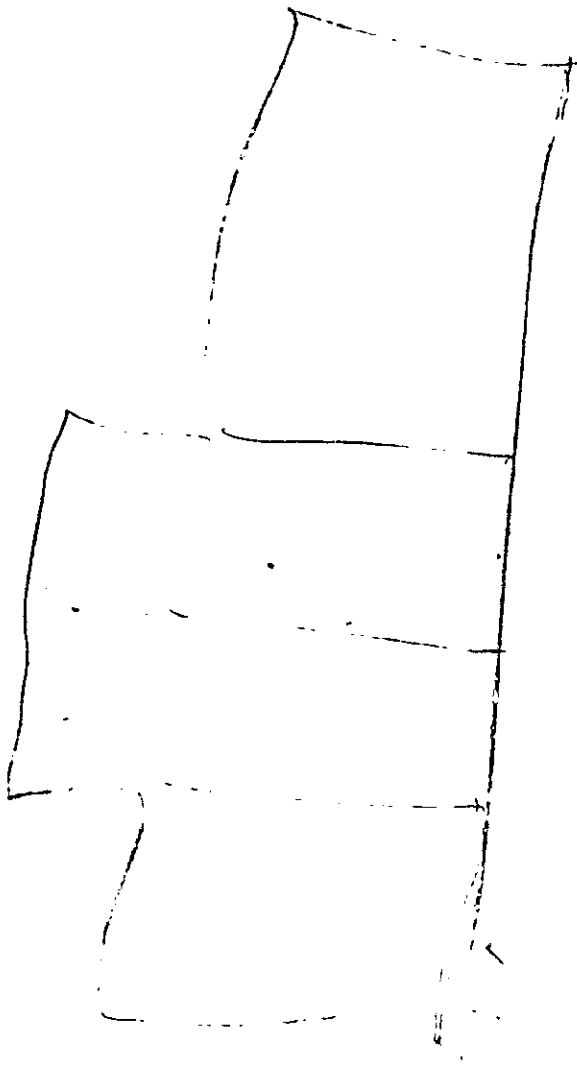
ב. בעלי המגרשים דרכם עובר קו ביוב צבורי מוגבלים כפיתוח השטח, בהתאם להנחיות ספציפיות, שינתנו ע"י מחלקת המדידות ומחלקת הכיוב של עיריית באר-שבע.

ג. הפרטים הטכניים של העברת קו ביוב צבורי בשטח פרטי יקבלו אישור ממנהנדס הכיוב של עיריית באר-שבע, לגבי כל מגרש ומגרש.

(2) לא ינטעו עצים על קו ביוב העובר במגרשים עד למרחק 1 מ' מהקו.

(ב) תקשורת - רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית. צפויה חדירה תת-קרקעית לתחום המגרש של שוחות ונקשורת מתחת לקו הצוארון של השוחה.

(ג) רשת החשמל ונהיה תת-קרקעית למעט קוי מתח גבוה.



X

219

מספר המגרש	שם האזור	מספר קומות	אחוזי בניה מירביים למגרש	מס' יח"ד במגרש	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין
	שימושים עיקריים		שימושים עיקריים		קדמי	צדדי	אחורי
1-11	מגורים א'	ק' אחת	45% בנתי	1	כמסומן	3.0	5.0
14-204	יח' דיור	או 2	קומות		בתשריט	מ'	
206-301	אחת בלבד		30% מקס'		ראה		
386	למגרש		בק' קרקע		הערות		
המספרים בהערה בסוף הטבלה	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף		"	1	כמסומן בתשריט מינימום 3.0	3.0	5.0
302-384	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)	2 קומ' (קוטג')	50%	4	כמסומן בתשריט	3.0	5.0
386A			30% מקס' בקומה				
740-741	מגורים ג'	3 קומ'	80% בכל הקומות	6	כמסומן בתשריט	3.0	5.0
			30% בקומה				
700-705	מגורים ג'	4 קומ'	100% בכל הקומות	8	כמסומן בתשריט	3.0	5.0
700A-705A			30% בקומה		או 5.0 מ'		
715-719	מגורים ג' מדורג	4 קומ'	100% בכל הקומות	8	"	3.0	5.0
722-725			30% בקומה				
734-739							
742-744							
753-766							

קווי בנין			מס' יח"ד	אחוזי בניה מירביים למגרש			מספר קומות	שם האזור שימושים עיקריים	מספר המגרש
אחורי	צדדי	קדמי	במגרש	חלקי סה"כ שרות					
5.0	3.0	כמסומן בתשריט 5.0 או מ'	10	145%	35%	110%	5 קומ'	מגורים מיוחד	706-714 720-721 726-730 745-747
5.0	3.0	"	24	220%	50%	170%	6 קומ'	מגורים מיוחד	731-733 748-752
5.0	4.0	"		45%	10%	35%	1 קומה	מסחר	800 801 802 803
5.0	5.0	"		145%	40%	105%	1-3 קומות	מוסדות ציבור	600A, 902 600-610 609A, 612 614-615
חניה פרטית									

הערות:

1. התכנית תכלול טבלת שטחים של המגרשים למגורים.
2. להלן מספרי המגרשים לאזור מגורים א' חד-משפחתיים עם קיר משותף:
32A, 32B, 109A, 109B, 123A, 123B, 128A, 128B, 142A, 142B, 157A, 157B, 196A, 196B, 197A, 197B, 198A, 198B, 206A, 206B, 227A, 227B, 240A, 240B, 282A, 282B, 293A, 293B, 385A, 385B.

23. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישור ת.מ. 5/במ/34, ייפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התכניות יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

24. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

תאריך: 9.9.90

2.10.90

28.11.90

11.6.92

31.3.93

חתימות:

חברת המבני חקטיה בע"מ

הירום

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כרוונה עם וישיות התכנון המוסכמת. התוספת היא לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות יל זכות ל זמן התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה הטענה ונתחם עמנו הסכם נ. שים נתינו ואין תזיבתנו זו באה במקום הסכמה כל גלל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי ל הזמן ולפני כל דין. לדין הסר טעם בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידו הסכם בגין הטענה הטילו בתכנית, אין בתחיתתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או תזיבה על זכותנו אכטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש יחידה ל בני זכויות בלישון בשטח, ו/או על כל זכות זכות. לדין זינו טעם הסכם כאמור ועפ"י כל דין, לנו זכותנו ניתנת אך ורק טקורת טכס תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

בעל הקרקע

2.6.93 N