

עוזר לשלם

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

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בחאריך 28/3/96

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 3/34/מ/95
הועדה לבניה למגורים מס. 102
החליטה ביום 10/2/95 להקיד את התכנית.
ת. ק. ו. ו.
תכנית מס' 3/34/מ/95

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 3/34/מ/95
הועדה לבניה למגורים מס. 105
החליטה ביום 21/2/95 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל התכנון
ת. ק. ו. ו.
תכנית מס' 3/34/מ/95

המהווה שינוי לתכניות מס' 34/מ/95, 1/34/מ/95 ו-4/34/מ/95

ולתכנית מתאר מס' 102/02/95

הזרם
באר-שבע
כתף באר-שבע מס' 6 חלקה 1 (חלק)
272.740 ז'ונס
חברת מבני תעשייה בע"מ
אדריכל אלי עמיחי
מינהל מקרקעי ישראל
10.3.96, 7.1.95, 15.11.95, 4.8.95

מחוז
נפה
גושים וחלקות
שטח התכנית
יוזם התכנית
המתכנן
בעל הקרקע
תאריך

שינוי לתכנית מס' 5/במ/34/3 - מבוא

תכנית זו כוללת שינוי לקטע צפון-מזרחי משכונת רמות ב' וכן אזור מתוכנן חדש צמוד אליו.

השינויים בתחום רמות ב' כוללים הפיכת בניה טורית (קוטג'ים) לבניה עצמית של יח"ד בודדות או דו-משפחתיות, הפיכת שטח המיועד לבית ספר על יסודי למגרשים לבנה ביתך ולהיפך - הפיכת שטח לבנה ביתך לבי"ס על-יסודי.

בתחום שמעבר לרמות ב' יהיו מגרשים לבניה רוויה (אזורי מגורים ב' וג'), לבניה נמוכה עד 2 קומות (אזור מגורים א'), מגרש משולב למגורים ומסחר וכן מגרש לבית אבות ומגרשים נוספים למבני ציבור.

סה"כ מגדילה התכנית את מספר יחידות הדיור שבתחומה מ-196 יח"ד ל-418 יח"ד ובנוסף להן יכלול האזור המיוחד (בית אבות או דיור מוגן) כ-200 יח"ד בפני עצמו. סה"כ יהיו בתחום התכנית 618 יח"ד.

מחוז הדרום-נפת באר-שבעשכונת רמות - שלב ב'

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3/34/במ/5 המהווה שינוי לתכניות מס' 34/במ/5, 1/34/במ/5 ו-4/34/במ/5 ולתכנית מתאר מס' 102/02/5.
2. שטח התכנית
272.740 דונם.
3. גושים וחלקות
גוש כתף באר-שבע מס' 6, חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
5. גבולות התכנית
כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
6. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכנית מתאר באר-שבע מס' 102/02/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. תכנית זו מבטלת את תכניות מס' 34/במ/5, 1/34/במ/5 ו-4/34/במ/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
8. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להרחבות אזור מגורים קיים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
9. 9.1 חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9.2 איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים על פי המסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות תבניה על פי תכנית זו.

10. הפקעות לצרכי ציבור

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

11. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור בועדה המקומית.
- ד. במגרש המיועד למוסד מס' 1004, ינתן היתר הבניה בהתאם להנחיות ואישור משרד הבריאות.

12. תכליות ושימושיםא. אזור מגורים א' :

- באזור זה יוקמו יח"ד חד או דו-קומתיות כדלקמן:
- 1א) מגרשים חד משפחתיים מס' 1-8, 10-79, 86-91, 94-99.
 - 2א) מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף מס' 9A/B, 80A/B-85A/B, 92A/B ו-93A/B.
 - 3א) מגרשים עם מבנים טוריים מס' 502-507 ו-514.

במגרשים הכלולים בתתי סעיפים א-1א-3 לעיל, תותר בנית עלית גג בחלל גג הרעפים.

1) באחוזי הבניה של השטחים העיקריים יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות ועלית גג. באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבנין עצמו.
- (ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. המרתף ישמש למטרת שרות בלבד.
- (ג) חניה מקורה יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה התקרה של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.00 שטחה המירבי לא יעלה על 15 מ"ר למגרש (3.00 x 5.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ'. החניה המקורה תבנה מבניה קשה והיא תבוצע עפ"י דגם המקובל על מחלקת מהנדס העיר בעיריית באר-שבע. חזית החניה המקורה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.
- (ד) מחסן בגודל עד 8 מ"ר יבנה כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.
- (ה) קומת עמודים מפולשת בשטח עד 30 מ"ר.
- (2) תותר בניית חצר שרות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחוריים או הצדדי לגבולות המגרש. החצר לא תחשב במנין שטחי הבניה המותרים.

1א. הנחיות בניה לאזור מגורים א'

(1) גובה המבנה

גובה מירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.0 מ', ולמבנה עם גג רעפים עד 10.0 מ'. המדידה תהיה ביחס לגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה שיקבע בתכנית הפיתוח.

(2) גג המבנה

שטחו של גג רעפים יהיה לפחות 20% משטח הגג, וחלק זה ישמש להנחת קולטי שמש ולהסתרת דוודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. הגמלונים וארגזי הרוח יהיו מבניה

מאסיבית ויצבעו לבן. לא יותרו ארגזי רוח מעץ. תותר הורדת מים בנגר.

(3) 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.

(4) חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'.

(5) עיבוד החזיתות: כל חזיתות הבניינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים: סמבורטקס, 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 מהנדס הועדה, ושיבוא לביטוי 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.

(6) יש לתכנן ולבצע מתקנים כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בניה.

(7) גדרות

(א) בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. אם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סבכת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מכסימלי כולל של 1.50 מ'. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק", של חברת החשמל וטלויזיה בכבלים וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

(ב) 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 במפלס אופקי.

(ג) קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו בגובה שלא יעלה על 3 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה מחומרים כדלקמן: לחזית הפונה לדרך, לשצ"פ ולשביל להולכי רגל - אבן נסורה. בגב הקירות וביתר חזיתות המגרשים - אבן נחל או בטון גלוי. מקום בו יש צורך בקיר גבוה יותר יבנה קיר תומך בגובה 3 מ' ואחריו מזרקה אופקית במרחק של כ-1 מ' וקיר תומך נוסף ובין הקירות תהיה אדמת גן אופקית.

2א. הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

(א) נוהל מגרשים המיועדים ל-2 יח"ד חד-משפחתיים עם קיר משותף. במקרים בהם התפנה אחד משני המגרשים או הוקצה 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 מגרש אחד, תכנית המגרש הצמוד תתיחס בעתיד למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות וזיקה ארכיטקטונית. בעל המגרש הראשון יעביר סט תכניות לביצוע בק.מ. 1:50 לתיק היתר הבניה. ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הגבול המשותף.

(ב) במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תלקח בחשבון גם תוספת אדמה לגיבון.

3א. אשפה

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

ב. אזור מגורים ב' - אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבני מגורים רגילים או מדורגים בני 2-3 קומות.

1. בזכויות הבניה נכללים כל השטחים המקורים כולל שטחי השרות, כגון חניה מקורה בתחום הבנין, מחסנים וכו'. תותר בנית מחסנים בתחום המבנים בלבד.

2. מרתפים

תותר בנית מרתפים שימשו למטרות שרות בלבד. הגובה הפנימי של המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלט תקרה לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. חובה זו חלה על 3 קירות במרתף. המרתף יכול לשמש כחניה תת-קרקעית לדיירי הבית.

ג. אזור מגורים ג' - אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבנים רגילים או מדורגים בני 3-5 קומות.

1. בזכויות הבניה נכללים כל השטחים המקורים כולל שטחי השרות, כגון חניה מקורה בתחום הבנין, מחסנים וכו'. תותר בנית מחסנים בתחום המבנים בלבד.

2. מרתפים

תותר בנית מרתפים שימשו למטרות שרות בלבד. הגובה הפנימי של המרתפים לא יעלה על 2.20 מ' ומפלט תקרה לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. חובה זו חלה על 3 קירות במרתף. המרתף יכול לשמש כחניה תת-קרקעית לדיירי הבית.

3. קומה מפולשת

שיעור הפילוש לא יעלה על 8% משטח המגרש. גובה קומה מפולשת לא יעלה על 3 מ'. קומה זו תוכל לשמש כחניה.

ד. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
סעיפים 1, 2, 3 הנזכרים לעיל בסעיף ג' תקפים לגבי אזור מגורים זה.

החזית המסחרית תלווה במעבר מקורה ברוחב מינימלי של 3 מ'. הבניה תהיה בקו הבנין המזערי, למעט המעבר המקורה היכול לבלוט עד 3 מ' מעבר לקו בנין זה. לאורך החזית המסחרית יותרו שימושים מסחריים של שרותים ומסחר בקומת הקרקע. השימושים יהיו כאלה שלא יהיה בהם מטרד לדירות המגורים ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית. החניה לחנויות תהיה נפרדת מהחניה של הדיירים במגרש.

ה. הנחיות בניה לאזורי מגורים ב', ג' ו-ג' עם חזית מסחרית

א. גובה בנינים

1. הגובה ימדד עד לראש המעקה הבנוי של גג הבנין וימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבנין עם אפשרות לתוספת גובה של 1.5 מ' מעל רום המעקה עבור מתקנים טכניים.
2. גובה קומת מגורים לא יעלה על 2.80 מ' נטו.

ב. חזיתות

1. דירוג

בחזיתות בניני המגורים שלאורך דרך מס' 1 ודרך מס' 2 (כביש האנדרטה) לא תותר חזית רציפה זקופה (ללא דירוג). הדירוג יהיה בקומה העליונה בנסיגה של 2.00 מ' לפחות לאורך של לפחות 50% מחזית הבנין.

2. חומרי גמר בחזיתות

חומרי בנית החזיתות יהיו עמידים, כגון אריחים קרמיים, אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט וגרנוליט. לא יותר טיח מותז.

3. לאורך הכבישים מס' 2, 10, 11 ו-12 - לפחות 60%

מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו הבנין הקדמי המזערי.

ג. מרפסות ומדרגות

1. עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה 2 מ'.
2. תותר הצללת מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה בתנאי שיותאמן לבנין הקיים ויהיו חלק מתנאי ההיתר.
בקשות לפרגולות שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבנין שלם. פרגולות במרפסות כאמור לעיל לא תכללנה בשטח הבניה.
3. תותר בנית חדר מדרגות על הגג.
4. חדרי מדרגות משותפים יבלטו עד 1.50 מ' מקו חזית הבנין ומקוי הבנין המזעריים ובכל מקרה יהיה להם קיר עם פתח בחזית הבנין.

ד. גגות

1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמש כמרפסות וירוצפו באריחים ויגוננו. תכניות ריצוף וגינון של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. במקרים בהם גגות לא משמשים כמרפסת יבוצע כיסוי הגגות ע"י ריצוף או חצץ בהיר או חומר כיסוי בהיר אחר ובלבד שיהיה אחיד בכל שטחם, וזאת בתאום עם הועדה המקומית.
3. יותר כיסוי גגות משופעים ע"י רעפי חימר. שיפועי הגגות יוגבלו לזוויות שבין 26° ל- 30° . לא תותר בנית ארגזי רוח. תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוניים. יותר שימוש בצהדי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג. שיפוע הגג יפנה לעבר חזית הרחוב.

ה. דודי שמש וקולטים

1. קולטי שמש ודודי המים יהיו מוסתרים ע"י מבנה מתאים בגג ויהיו חלק אורגני מהבנין.

2. גובהו של המבנה המסתיר לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבנין ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.
3. המתקן למערכות הסולריות יהיה משותף לכל דיירי הבית.

ו. צנרות פרטיות לבתים

כל הצנרת בבנין (כגון: צנרות ביוב, אוורור, מיס, צינורות מי גשם, חשמל, טלפון, טלויזיה וגז), תהיה פנימית בלבד ולא תותר התקנתה על גבי קירות חיצוניים ועל גבי עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.

אין לחבר את המרזבים לרשת הביוב.

ז. הנחיות פיתוח במגרשים

1. קירות תומכים

- א. קירות תמך יבנו מאבן נחל או אבני לקט מקומיות.
- ניתן לשלב קירות גדר או תמך כהמשך לקירות הבנין ובחומר הציפוי של הבנין.
- ב. גובה מירבי של קיר תומך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.0 מ'. במידה והפרשי הגובה יעלו על 3.0 מ' יבנה הקיר התומך בדירוגים במרווח של 1.5 מ' אופקי.
- ג. כרכוב הקיר התומך יבוצע מאבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר שמידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.
- ד. ניקוז הקרקע הנתמכת יהיה נסתר.
- ה. יותר שילוב סלע קיים בקירות התמך.

2. גדרות

- א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ

יבנו מאבן לקט מקומית, אבן נחל או אבן נסורה.

גובה הקיר - בין 0.6 ל-1.8 מ' במידה והפרש הגובה עם הקרקע הציבורית דורש זאת. יותר שילוב מעקה ברזל בלבד בגדר האבן. מעקה הברזל יהיה אחיד עפ"י דגם של אדריכל הנוף.

ב. כרכוב הגדר יהיה אבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.

3. חיבור מערכות תשתית

- א. חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל, הטלויזיה, הדלק וכו' מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.
- ב. מתקני הגז ישולבו במבנים או בפיתוח השטח או בגדר ויוטתרו.

4. מתקני אשפה

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח ויותאמו לזרישות התקן העירוני תוך תאום עם פרטי התכנון של אדריכל הנוף של האתר.

1. אזור משולב מגורים ג' ומסחר

בשטח זה יבנו חנויות בקומת הקרקע בשטח עד 750 מ"ר ברוטו (כולל מעבר מקורה) ומעליהן 4 קומות מגורים. גובה החנויות הפנימי עד 4.50 מ'. תותר בנית קומת גלריה לחנויות בעלות גובה נטו זה. החניה למסחר והחניה למגורים תהיינה נפרדות. הנחיות לעיצוב המבנה המשולב מגורים ומסחר יהיו בהתאם לתכנית בינוי. לגבי המגורים יהיו השימושים והנחיות הבניה והעיצוב זהים לאלה המפורטים לגבי אזור מגורים ג'. שטחי השרות למסחר יכללו גם אחסנה ומעבר מקורה בקומת העמודים.

2. שטח למוסד

השטח מיועד למגורי אוכלוסיה מבוגרת - בית אבות או דוור מוגן, עם אפשרות למתקני סיעוד. גובה המבנה לא יעלה על שלוש קומות. חומרי הגמר מחומרים עמידים (לא יותר גמר

טיח). הבניה תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ח. שטח לבניני ציבור

מיועד לבית ספר, גן ילדים, מועדון וכו'. הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לדרישת הועדה המקומית. שטחי השרות יבוצעו על פי התקנות לחישוב שטחים למבני ציבור ביעודים אלה.

ט. שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים בשצ"פ יהיו מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. כן תותר העברת קוי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע. יותר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תומך או גדר.

י. שטח למתקן הנדסי

מיועד לחדרי רחק וחדרי טרנספורמציה.

יא. שבילים להולכי רגל

ישמשו למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חרום, קוי תשתית וניקוז ולגינון.

יב. דרכים ודרכים משולבות

1. הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.

2. מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות.

3. כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף.

4. ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל

הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.

י.ג. שטח לתכנון בעתיד

ישמש כרזרבה קרקעית לתכנון המשך לשכונה ויעודי הקרקע בתחומו יוגדרו בתכנית מפורטת נפרדת.

13. חניה

בשטח התכנית החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע.

14. הנחיות כלליות לתשתיות

א. תקבענה 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.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל 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, 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 100-161 ק"ו	20 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.

ג. רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

ד. צפויה הקמת תחנות שנאים בתוך המבנים של הבניה הרוויה.

ה. מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים:

1. לחייב, אם זרוש הדבר לדעת מהנדס העיר כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של קוי תשתית עירוניים כגון ניקוז, ביוב מים וכו', בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.0).
2. לחייב, אם זרוש הדבר, מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפיתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

15. הערות

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 מיטודות המבנים והגדרות, לפי המפורט בהל"ת.
- ב. בעלי המגרשים זרכם עובר קו ביוב ציבורי מוגבלים בפיתוח השטח, בהתאם להנחיות ספציפיות, שינתנו ע"י מחלקת המדידות ומחלקת הביוב של עיריית באר-שבע.
- ג. הפרטים הטכניים של העברת קו ביוב ציבורי בשטח פרטי יקבלו אישור ממהנדס הביוב 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.

16. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

17. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

מספר המגרש	שם האזור	מספר קומות	אחוזי בניה מירביים למגרש	מס' יח"ד	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין	קווי בנין
	שימושים עיקריים			במגרש	קדמי	צדדי	אחורי	
244-281	מגורים א' יח' דיור	ק' אחת	45% בשתי קומות	1	כמסומן בתשריט	3.0	5.0	
386	אחת בלבד למגרש	או 2	30% מקס' בק' קרקע					
282A-282B	מגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף	"	"	1	כמסומן בתשריט מ' מינימום 3.0	3.0	5.0	
346-384	מגורים א' מיוחד (מבנים טוריים)	2 קומ' (קוטג')	50% 30% מקס' בקומה	4	כמסומן בתשריט	3.0	5.0	
601-603	מוסדות ציבור	1-3 קומות	105% 35% בקומה		"	5.0	5.0	

18. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש יח"ד	מס' שטח	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר)				מס' קוי בנין			
				במגרש							
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)	תכסית שטח קומות				
מס' מגרש	שטח מגרש	מס' שטח	מס' קוי בנין	מירבית/מירבי							
				מטרות עיקריות							
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)	תכסית שטח קומות				
מגורים	1-8	420	1	45%	21%	61	66%	2	ק	צ	א
א'	10-79			בשתי קומות		מ"ר 61	61	מ"ר 61	מרתף		
חד-	86-91			קומות		מ"ר		+			
משפחתי	94-99			30%				עלית			
				מקס' בקומת קרקע				גג			
מגורים	9A, 9B	350	1	"	"	51	66%	30%	"		כמסומן בתשריט
א'	80A-85A					מ"ר 51	51	מ"ר 51			
חד-	80B-85B										
משפחתי	92A-93A										
עם קיר	92B-93B										
משותף											
מגורים	502-507	1350	4	"	"	204	66%	30%	"		"
א'	514					מ"ר 204	204	204			
מבנים								מ"ר			
טוריים											
מגורים	501	2860	16	1600	580	680	2860	1250	3+מרתף		"
ב' *	508	2360	14	1400	520	600	2520	1100			"
	509	2580	14	1400	520	600	2520	1100			"
	510	2380	14	1400	520	600	2520	1100			"
	511	2500	14	1400	520	600	2520	1100			"
	512	2110	12	1200	440	520	2160	1000			"
	513	3000	18	1800	650	780	3230	1400			"

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש יח"ד	מס' שטח	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר)				תכסית שטח מירבית	מס' קומות	קוי בגיץ				
				במגרש						מירבית	מירבי	ק	צ	א
				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ (עיקרי)	+							
				מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת								
				מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת	מטרות מעל מתחת								
מגורים ג'	602	2390	24	2400	800	1100	4300	1200	+5 מרתף כמסומן בתשריט					
ג'	603	2860	32	3200	1050	1370	5620	1600	"					
ג'	604	2770	30	3000	1050	1300	5350	1400	"					
מגורים ג' עם חזית מסחרית *	601	3030	32	3200	1050	1370	5870	1600	+5 מרתף כמסומן בתשריט					
מסחר				180	70									
חזית מסחרית *	605	2740	30	3000	1050	1300	5600	1400	"					
מסחר				180	70									
משולב מגורים ג' ומסחר *	1000	3450	32	3200	1050	1370	6370	1600	+5 מרתף					
מסחר				500	250									
שטח לבנייני ציבור	1001	1350		40%	10%	50%	50%	1	"					
שטח לבנייני ציבור	1002	2590		40%	10%	50%	30%	3	"					
שטח לבנייני ציבור	1003	19200		40%	10%	50%	40%	3	"					
שטח למוסד	1004	29200	200	100%	30%	30%	160%	45%	+3 מרתף					
מתקן הנדסי	120-122	60		100%	100%		200%	100%	+1 מרתף	0.0	0.0	0.0		

תערה:

באזורי מגורים ב', ג', ג' עם חזית מסחרית ואזור משולב מגורים ג' עם מסחר, ישמשו 50% משטח המרתפים לחניה ובשטחי השרות שמעל הקרקע ישמשו 30% מהשטחים לחניה מקורה.

19. זיקת הנאה

א. במגשים מס' 1000, 601 ו-605 תותר זכות מעבר לציבור הולכי הרגל במעברים מקורים.

ב. זכות המעבר כאמור בסעיף א' לעיל בשטחים אשר יסומנו בהיתר בניה תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

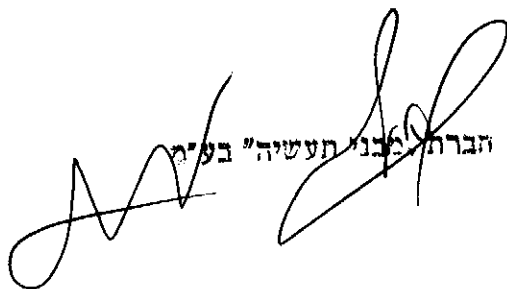
20. תוקף התכנית

סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה, כולח או מקצתה כאמור בסעיף 6 לחוק חליכי תכנון ובניה התש"ן-1990.

21. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה.

חתימות:


הגרת "בני העשיה" בע"מ

היוזם

אלי עמיחי
אדריכל והתכנן ערים

המתכנן

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התוכנית הינה לעיני תכנון כללי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל ענין לא הוקדש בשטח ונתתם עמנו הסכם מתאים כגינו, ואין להתייחס אל האה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל או אל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
לשען הסר ספק יוצהר בזה כי אם יעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית זו בחתימתנו על התכנית הכרה או הואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגין הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומית לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התועה נחתה אך ורק על ידינו כבש תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

28.3.96

חתימת מינהל מקרקעי ישראל
תקופת השליטה
נונאליך האיש