

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

רמות ב'

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 7/162/03/5

המהווה שינוי לתכניות מס' 1/34/5 במ/5 ו-34/5 במ/5

משרד המבחנים מחוז דרום	
חוק התכנון והתמנה תשכ"ה-1965	
מס' התכנית: 7/162/03/5	
תאריך: 19/5/97	
לשם: את התכנית.	
מס' הדו"ח: 3.932	מס' הדו"ח: 3.932
מס' הדו"ח: 3.932	מס' הדו"ח: 3.932

הדרום

באר-שבע

כתף באר-שבע מס' 6 חלקה 1

3.932 דונם

חברת מבני תעשיה בע"מ

אדריכל אלי עמיחי

מינהל מקרקעי ישראל

מס' 3.10.95, 11.3.96, 9.96

מחוז

נפה

גושים וחלקות

שטח התכנית

יוזם התכנית

המתכנן

בעל הקרקע

תאריך

הודעה על תכנון: 7/162/03/5
מס' הדו"ח: 3.932
מס' הדו"ח: 3.932
מס' הדו"ח: 3.932

21-07-1997

יוני 1997

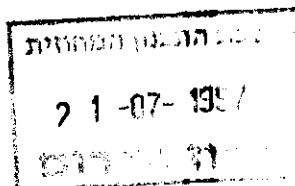
העתק משרדי

1

תכנית מס' 7/162/03/5 - מבוא

התכנית כוללת שלושה מגרשים של אזור מגורים א', אשר גובלים במדרון לצד כביש ראשי. כתוצאה מחדירת המדרון לתחום המגרשים היה צורך להקטיןם. שטח המדרון שהוצא מתחומם הופך לשצ"פ.

העתק משרדי



מחוז הדרום-נפת באר-שבע

שכונת רמות - שלב ב'

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 7/162/03/5 המהווה שינוי לתכניות מס' 1/34/5 במ/1 ו-5/34 במ/34.
2. שטח התכנית
3.932 דונם.
3. גושים וחלקות
גוש כתף באר-שבע מס' 6, חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
5. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות
התכנית משנה את תכניות מס' 34/5 במ/1 ו-1/34/5 במ/1 בתחום גבולות תכנית זו.
7. מטרת התכנית
שינויים באזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
8. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו ע"פ סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
9. 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'.

21-07-1987

משרד התכנון והבנייה

העתק משרדי

10. 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. כל תנאי אחר לשיקול דעת המתכנן אשר לא נוגד את סעיף א'.

11. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א'

באזור זה יוקמו יחידות דיור בנות קומה אחת או דו-קומתיות.

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

(א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבנין עצמו.

(ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

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 0.0. שטחה המירבי לא יעלה על 15 מ"ר למגרש (3.00 x 5.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ'. הסככה תבנה מבניה קשה והיא תבוצע עפ"י דגם המקובל על מחלקת מהנדס העיר בעיריית באר-שבע. חזית הסככה 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 מהבית. לא תותר בנית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.

(ה) קומת עמודים מפולשת בשטח של יעלה על 30 מ"ר.

(2) חצר שרות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קוי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש. החצר לא תחשב במנין שטחי הבניה המותרים.

א.1. הנחיות בניה

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

גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג.

לחילופין: ניתן לבצע את החזיתות באותם חומרי גמר כמו בבנינים שמעבר לכבישים 4 ו-10 על פי הנחית מהנדס העיר.

(3) גדרות

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. שטח ציבורי פתוח

השטח הציבורי הפתוח יהיה חלק מפארק האנדרטה שיפותח על פי הנחיות עיריית באר-שבע. יכללו בו פיתוח גנני, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל ומעבר קוי תשתית. לא תותר בו כל בניה.

12. חניה

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

13. 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 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.

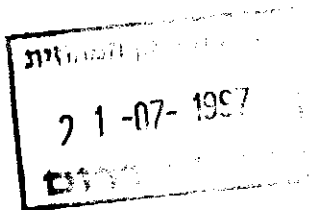
(3) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית למעט קוי מתח גבוה.

14. 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.

**העתק משרדי**

3. הקו יעבור במרחקים מיסודות המבנים והגדרות, לפי המפורט בהל"ת.

(ב) בעלי המגרשים דרכם 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.

ב. תקשורת - רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

מספר			שם האזור		מספר		אחוזי בניה מירביים		מס'		קווי בנין		
המגרש			שימושים		קומות		למגרש		יח"ד				
			עיקריים						במגרש				
							שימושים חלקי סה"כ				קדמי צדדי אחורי		
							עיקריים שרות						
224-226			מגורים א'		קומה		45% בשתי 34% 79%		1		כמסומן 3.0 5.0		
			יח' דיור		אחת או		קומות				בתשריט מ'		
			אחת בלבד		שתיים		30% מקסי						
			למגרש				בק' קרקע						

קוי בנין			מס'	תכסית	היקפי בניה מירביים (Z או מ"ר)				מס'	שטח	מגרש	אזור	
			קומות	שטח	במגרש				יח"ד	מגרש	מס'		
			מירבי	מירבית						מזערי			
א	צ	ק			סה"כ	מטרות	מטרות			בדונם			
					(עיקרי	שירות	עיקריות						
					+								
					(שירות)	מעל	מתחת	מעל	מתחת				
						לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע				
כמסומן בתשריט			+ 2	40% לא	79%	13%	21%	45%		1	0.486	224-	מגורים
			מרתף+	כולל				בשתי				226	א'
			עלית	חניה				קומות					
			גג	מקורה				30%					
				מחוצ				מקס'					
				לקוי				בקומת					
				הבנין				קרקע					

קוי הבנין מתחת לקרקע יהיו זהים לקוי הבנין המצוינים בתשריט.

שבוע התכנון המחוזית
21-07-1997
מחוז הדרום

8 העתק משרדי

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות:

חברת מבני תעשיה בע"מ

היוזם

אלי עמיחי
אדריכל מתכנן ערים

המתכנן

בעל הקרקע