

שכת התכנון המחוזית  
 10-06-1998  
 מחוז הדרום

שכונת רמב"ם באר שבע

מבוא לתכנית מפורטת מס' 1/213/03/5

א. התכנית המוגשת ע"י חב' ש.י. ברכה בע"מ מבקשת לשנות את הנחיות הבנייה במגרש 18 בהתאם לראייה אורבנית רחבה יותר, ההולכת ברוח הזמן ומציעה שינוי בצפיפות הבניה ובגובה המבנים של המגרש. מוצעים 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות עם 5 קומות מרתף לחנייה ו-2 קומות טכניות בגובה כולל של כ- 100 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת. הקומפלקס יכיל 342 יח"ד עם בריכת שחיה, מכון כושר, קפטריה, ביכנ"ס, גן ילדים ופעילות ספורטיבית אחרת.

ב. בעוד שבתכנית הבינוי המקורית של תכנית זו אוריינטציה המבנים במגרש 18 היא כלפי הכיכר הפנימית שבמזרח ועם הגב לצמתות העצמאות - ג'ו אלון - שדר' טוביהו, הנה בתיקון המוצע כאן האוריינטציה היא הפוכה והמבנים במגרש 18 פונים עכשיו לכיכר הנפתחת לצומת רח' העצמאות - ג'ו אלון, אוריינטציה המקבלת חיזוק הן מקיומו של השטח הירוק שבצומת הנגדית והן מבינוי עתידי אפשרי של מבנים עם כיכרות פתוחות בשני המגרשים הנותרים שהם עדיין פנויים בצומת זו. (ראה תכנית הבינוי המנחה - מצב קיים ומצב מוצע).

ג. שינוי זה של אוריינטציה הבינוי ופתיחתו כלפי הצומת יחד עם עיבוי הצפיפות והגבהת המבנים מסביב לצומת זו - יהפכו צומת זו לאחת החשובות בחלק מתפתח זה של העיר.

משרד הפנים מודון דרום  
 חוק התכנון וחכמה תשכ"ה-1965  
 1/213/03/5  
 תעודת תכנית מס' 1/213/03/5  
 התעודת המחוזית להכנת ולתנ"ח החליטה  
 ביום 25/5/98 לאשר את התכנית.  
 יתרון תעודת המחוזית  
 קמנ"ס לתכנון

כילף - קנטור - אדריכלים

הודעה על אישור תכנית מס' 1/213/03/5  
 מודעתה בילקוט הפרסומים מס' 4665  
 מיום 23.7.98

שכתוב התכנון המחוזית  
 10-06-1998  
 בנחזה הדרום

.1

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 1/213/03/5

שינוי לתכנית מס' 208/במ/5

תקנון

מחוז : הדרום  
 נפה : באר-שבע  
 מקום : באר שבע, מתחם רמב"ם  
 תאריך : דצמבר 1997

9 יוני 1998

10-06-1998  
מחוז הדרום

.2

פרק א' - התכנית  
המקום

: באר שבע, מתחם רמב"ם.

2. שם התכנית : תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 1/213/03/5, שינוי לתכנית מס' 208/במ/5.

3. מסמכי התכנית : א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט).  
: ב. המסמכים שלהלן מהווים מסמכים מנחים בלבד:  
1. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:200.  
2. נספח תחבורה מנחה בק.מ. 1:500.

4. שטח התכנית : כ-12.431 דונם.

5. גוש : 38035, חלקה 48 (חלק).

6. יוזם התכנית : ש.י. ברכה בע"מ.

7. בעלי הקרקע : ש.י. ברכה בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורכי התכנית : כילף - קנטור - אדריכלים.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מס' 208/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. מטרות התכנית : שינוי בהנחיות ומגבלות בנייה והגדלת זכויות בניה באזור מגורים מיוחד - מגרש מס' 18.

11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות שימושים מגבלות והנחיות בניה

1. אזור מגורים מיוחד (מגרש מס' 18) - שימושים: מגורים ושירותים כמו פעילות ספורטיבית, בריכת שחיה, מכוון בריאות, מכוון כושר, קפטריה, מספרה, חדר טלויזיה ומשחקים לילדים, ביכנ"ס וגן ילדים 2 כיתות. גובה מירבי: 100 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.

2. שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 302) - שימושים: גינון, נוי, מגרשי משחק, ניקוז ומעבר תשתיות. תותר הקמת מזרקות, מתקני משחק, סככות צל, ספסלים, תאורה, גידור וכד'.

3. דרכים : מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

4. טבלת אזורי שימושים הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' קומות	מס' במגרש	אחוזי בניה מותרים במגרש				ק"צ	ק"א	
					שימוש עקרי		שטחי שירות				
					מעל	מתחת	מעל	מתחת			
					מניסה קובעת	מניסה קובעת	מניסה קובעת	מניסה קובעת			
מגורים מיוחד	18	8100 (8677)	12+ ע' +מרתף	144	200	---	80	160	440	36	כמסומן בתשריט

הערות לטבלה:

1. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת הם לחניה תת-קרקעית בשתי קומות ושרותים טכניים.

10-06-1993  
מחוז הדרום

.3

מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
				סה"כ עיקרי שירות	מטרות שירות	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות				
											מחלת למפלס הכניסה הקובעת
א	צ	ק									
342	+ 26 קומות + 5 קומות מרתף לחנייה	כמסומן בתשריט	65%	1,008%	163%	292%	500%	53%	8,394.7	18	אזור מגורים מיוחד
					*הערה 4	*הערה 3	*הערה 2	*הערה 1			
									652.6	302	שטח פרטי פתוח

## הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: השימוש למטרות עיקריות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה עבור: בריכת שחיה, מספרה, מכון בריאות, בוק הדואר, מכבסה, מכון כושר, חדרי טיפול פרט, מרפאה, חדרי מנהלה, קפיטריה ומטבח, ביליארד ופעילות ספורטיבית.
- \*הערה 2: השימוש למטרות עיקריות מעל למפלס הכניסה הקובעת יתחלק כדלקמן:
- א. 489% עבור מגורים.  
ב. 8% עבור מכון בריאות.  
ג. 3% עבור גן ילדים (2 כיתות).
- \*הערה 3: השימוש למטרות שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יתחלק כדלקמן:
- א. 241% עבור חנייה מקורה.  
ב. 51% עבור מדרגות, כניסה מקורה, מחסנים, חדר מיזוג, חדר מכונות ומתקנים טכניים אחרים.
- \*הערה 4: השימוש למטרות שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת יתחלק כדלקמן:
- א. 44% עבור ממ"דים.  
ב. 119% עבור לובי, מדרגות, מבואה, מתקנים טכניים וכד'.
- \*הערה 5: גודל מינימלי ליח"ד יהיה 100 מ"ר.

## פרק ג' - כללי

## 1. שירותים הנדסיים:

א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ב"ש.  
ב. השתיות: רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושדות תקשורת אחרים, בשטחים שיבנו לפי תכנית זו, תהיה תת-קרקעית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

## 2. מקלטים: בהתאם להנחיות הג"א.

3. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

4. חנייה:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

5. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון כיוון ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זאת ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח ונספח תחבורה.

7. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע ויירשמו על שם עיריית באר שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.

9. עיצוב אדריכלי:

א. כל המבנים שייבנו עפ"י תוכנית זו יצופו ציפוי קשיח, לוחות אבן, קרמיקה או פסיפס.

ב. לכל מבנה תהיה אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת או הסכם פילטר.

ג. קולטי השמש והדודים יוסתרו ע"י מבנה מתאים.

שכת התכנון המחוזית  
10-06-1993  
מחוז הדרום

חתימת עורכי התכנית:

גרשון קנטור

אדריכל

האגודה הישראלית של אדריכלים

4106 ת"א

חתימת יוזם התכנית:

ש.י. ברכה  
השקעות ובניה בע"מ  
ח.פ. 51-180-679-6  
רח' הרצל 41, באר-שבע  
טלפון 07-282370

חתימת בעל הקרקע:

ש.י. ברכה  
השקעות ובניה בע"מ  
ח.פ. 51-180-679-6  
רח' הרצל 41, באר-שבע  
טלפון 07-282370