

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר רמת - נגב ערבה תיכונה

תוכנית מתאר מס' 8/120/02/10

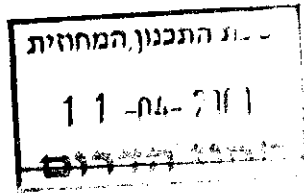
שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/10, 1/120/02/10, 2/120/02/10

שכונת מגורים

במדרשת בן גוריון

	מחוז: הדרום
	נפה: באר שבע
	המקום: מדרשת בן-גוריון
	חלק מגוש: 39070
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר-רמת-נגב-ערבה תיכונה, המינהל לבניה כפרית - משרד הבינוי והשיכון, "יד בן גוריון"</p>	שטח התוכנית: 701.065 דונם
מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
<p>אדריכל רפאל לרמן עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443 טל: 959893 פקס: 6860299</p>	המתכנן:

1999 ספטמבר



מבוא

דברי הסבר לתכנית.

התכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בשטח מדרשת בן-גוריון.

שכונת המגורים כוללת כ- 430 יחידות דיור במגרשים בשטח של 1000-400 מ"ר. בכל מגרש תבנה יחידת דיור אחת או 2 יחידות בבית דו משפחתי (עפ"י פירוט בהוראות התכנית).

התכנית נגזרת מתכנית מתאר כוללת שהוכנה לשטח המדרשה ומתואמת לה בפרטיה.

מערכת הדרכים לשכונה נשענת על כביש הכניסה הראשי למדרשה. ממנה מסתעפות דרכים פנימיות ורחובות משולבים. מרבית הכניסות למגרשי הבניה נעשית דרך הרחובות המשולבים. ברחובות אלה משולבת תנועת הולכי הרגל בתנועת הרכב. תכנון הרחובות אינו מאפשר נסיעה מהירה בהם.

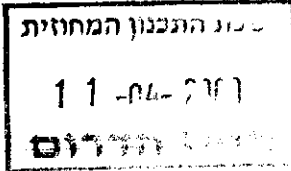
ברחובות כלולים מטעי נטיעה. גינון, ככרות, במטרה להפכם למעבר מוצל לכל אורכו.

הדרכים המשולבות מקושרות בינהן במערכת שבילים ציבוריים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד.

בשכונה יועדו מגרשים לבנייני ציבור שיתנו מענה לצרכי השכונה (גני ילדים מעונות יום וכדו').

1. שם התוכנית:

התכנית תיקרא תוכנית מס' 8/120/02/10
 שינוי לתכנית מס' 101/02/10, 1/120/02/10, 2/120/02/10,
 שכונת מגורים - מדרשת בן-גוריון.

2. מסמכי התוכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן "התשריט").
- ג. נספח תנועה כמסמך מנחה, בקנה מידה 1:2500.

3. יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכניות מס' 101/02/10, 1/120/02/10, 2/120/02/10 בתחום גבולות תכנית זו.

4. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע ובקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.

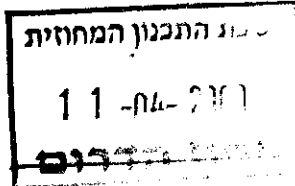
6. רשימת התכליות:6.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת מבני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים עם קיר משותף בשיטת "בנה ביתך".

יותר ליעוד חלק מהמבנה למשרד, או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין. תותר הקמת חניה מקורה לרכב פרטי ומחסן שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה. תותר הקמת מרתף כמשמעותו בחוק, בתחום קווי הבניה של המגרש. (שטח זה יחשב כשטח למטרות שירות מתחת הקרקע (בגובה של עד 2.20 מ'). בתחום המגרש תותר הקמת פרגולות גנניות.

6.2 אזור מגורים ב'

ישמש לבניית בנינים למגורים בני 2 קומות.



6.3 אזור מגורים ג' | ישמש לבניית בנייני מגורים בני 3 קומות.

6.4 שטח למוסד מחקר | באזור זה יוקם המרכז הבינ"ל למאבק במדבור, שהוא מוסד מחקר של אוניברסיטת בן גוריון בנגב. השימושים במגרשים השונים של מוסד המחקר יהיו כדלהלן:

1. בנייני מעבדות מחקר, שטחים להוראה ומשרדים של המרכז למאבק במדבור. כמו כן, יותרו בשטח בניינים לשרות, שרותי ניסוי וניסויי חקלאי, מתקנים ומבנים עבור בעלי חיים, מתקנים הנדסיים, מגדלים לצרכי ניסוי לגובה של עד 25.0 מ' ובמגבלות חיל האוויר. כמו כן תותר להקמת מעונות לסטודנטים וסגל עבור מוסד המחקר. הכל על פי תכנית מפורטת לאזור זה.

שטח לתכנון בעתיד

מיועד לתכנון מגורים, מוסדות ציבור, דרכים וכו'.

שטח ציבורי פתוח

ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות ולמעבר קווי תשתיות. למגרשים 62-65, 82-83, 121-122, 129-130 תהיה זכות מעבר לרכב בש.צ.פ.

שטח לבנייני ציבור

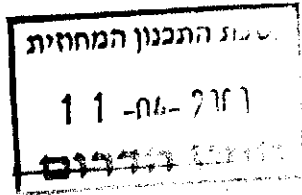
ישמש להקמת גני ילדים, פעוטונים, מועדונים, מרפאות או כל שרות קהילתי אחר לצרכי המתגוררים בשטח המדרשה.

שטח לדרכים

התכנית קובעת דרכים חדשות, הרחבת דרכים ודרכי גישה למגרשי המגורים ומבני הציבור. רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי אופנים, תעלות ניקוז, נטיעות, וקווי תשתית לסוגיה: עייליים ותת-קרקעיים.

דרכים משולבות

דרכי גישה למגרשי המגורים, תהיינה מרוצפות באבן משתלבת, ללא הפרדה בין שיטחי נסיעת רכב לשיטחי הולכי רגל, ושיטחי גיבון ונטיעות עצים. בשטחים אלו תותר הנחת קווי תשתית הנדסית על ותת קרקעית לסוגיה.



שטח יער 6.9

שטח מיועד ליעור עפ"י הוראות תמ"א 22.

שטח למתקנים הנדסיים 6.10

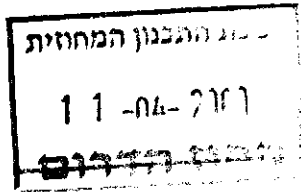
מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה, מבני תקשורת, משאבות וכו' בהתאם להנחיות חברת החשמל, בזק, או גורם מפעל תשתיות אחר.

מבנים להריסה 6.11 612

בכל בקשה להיתר בניה יפורטו המבנים להריסה לפי המסומן בתכנית זו, ויוגדר לוח זמנים להריסת המבנים תוך כדי ביצוע הבניה.

11-04-2107

קווי גבול מינימלי			מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי -%	חיקפי בניה מירביים במגרש ב - אחוזים.				מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מנימלי בדונם	יעוד ומספר מגרש								
א	צ	ק			סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות											
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע							
6	3	כמסומן בתשריט	2 קומות + ק. מרתף	35% (לא כולל חניה)	85%	+ 5% 5% לחניה מקורה	30%	45% **	-	2	0.700	מגורים א' (עם קיר משותף) מגרשים: 18-27, 48-60, 167-187, 223-239, 268-275, 313-316, 320-325, 339.							
										סה"כ	160 יח"ד	80							
6	3									1	0.500	מגורים א' במגרשים: 1-17, 28-47, 61-102, 104-166, 184, 188-192, 194-222, 240-267, 276-312, 317-319, 326-338, 340-351.							
										סה"כ	270 יח"ד	270 מגרשים							
6	6									+ 2 ק. מרתף	30	100	10	30	60%	-	4	0.600	מגורים ב' 701
6	6									+ 3 ק. מרתף	25	125	15	35	75%	-	6	1.000	מגורים ג' 800
3	3	כמסומן בתשריט	+ 2 ק' + מרתף	40	130	10%	60%	60%	--	--	0.750	שטח לבנייני ציבור 501 500							
0	0	0	1	100	100	-	-	100	-	-	0.020	שטח למתקנים הנדסיים 703-706							
על פי תכנית מפורטת לאזור זה											שטח למוסד מחקר 700								



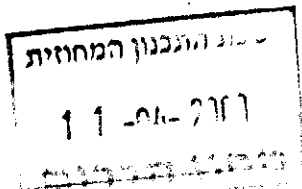
הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה:

* קווי בנין -

- מותר יהיה לבנות הניה מקורה בקווי בנין קדמי וצדדי אפס.
- במגרשים פינתיים יהיה קו בנין קדמי אחד בלבד בחזית הצרה של המגרש.
- במגרשים הגובלים עם הרחבות בקצה רחוב ללא מוצא יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ'.
- קו בנין משביל ו/או ש.צ.פ יהיה 3 מ'.
- במגרשים בהם 2 יח"ד, קו בנין בין שתי היחידות 0.

** שטח מותר לשימוש למשרד לא יעלה על 30 מ"ר, משטח עיקרי.

8. הנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני:



- 8.1 תוכן תוכנית לפיתוח השטח אשר תכלול פרטי פיתוח מגרשי מגורים, הדרכים, השבילים, השטחים הציבוריים הפתוחים, מערכות חשמל, כבישים מדרכות, טלפון, מים, ניקוז, ביוב וכדומה.
- 8.2 הבתים יבנו עם גגות בטון משופעים או שטוחים. גובה מקסימלי מאבן שפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית של מבנה עם גג משופע 9 מ', וגג שטוח 8 מ'.
- 8.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להכתיב למגישי בקשה להיתר, הנחיות לעיצוב אדריכלי הקובעות: צורת המבנה, גובהו, חומרי גמר הבניה, צורת הפתחים וכדומה.
- 8.4 גדרות וגינות - בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות, יוקמו גדרות. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הועדה רשאית להורות לבעל חלקה לבצע גדרות על פי עיצוב אדריכלי מפורט שיוכן על ידה. בצמתים לא תותר הקמת גדר העולה על גובה 60 ס"מ.
- 8.5 מתקנים על גגות בנינים - לא יוצב על גג שום מוט, תורן, או כל מתקן אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית. דודי שמש יסומנו על גבי הבקשות להיתר בניה, וישולבו במראה האדריכלי הכולל של הבניין. הדוד יוסתר בחלל הגג. או יונח בצורה אופקית על גג שטוח, והקולטים יונחו על הגג המשופע. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים שבתחומי תכנית זו.

9. תנאים מיוחדים:

במגרשים המיועדים לבניה, בין גבול המגרש וקווי הבנין, תותר העברת קווי ביוב וקווי ניקוז מהמגרשים הנמצאים במפלס גבוה יותר אל קווים מאספים בשטחים הציבוריים.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. 10.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח המגרש.
- ב. היתרי הבניה לשכונת המגורים החדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
- ד. היתרים לבניה מעל 300 יח"ד יותנו בהגשת ניתוח תנועה לצומת הדרכים 2 (מקומית) ו-40 (מע"צ) לאישור משרד התחבורה וביצוע הסדרת הצומת בהתאם למסקנות משרד התחבורה.
- ה. בנינים דו משפחתיים יגישו בקשה להיתר בניה הכוללת את 2 יחידות הדיור. בקשה להיתר בניה תכלול תיאור מלא של יחידות מזוג אויר מתוכננות, או הכנות למיזוג אויר בבניינים.
- ז. היתרי בניה בשטח למוסד מחקר ינתנו לאחר אישור של תוכניות מפורטות לאזור זה.

.11 חניה:

החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי.

.12 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

.13 מקלטים ו/או מרחבים מוגנים:

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.

.14 הנחיות כלליות למערכות התשתית:

כל עבודות מערכות התשתית יבוצעו בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות.

14.1 חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכות מתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מינימלי לקו	מרחק מינימלי לקו	סוג חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרוחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרוחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, הקמה של ביתני שרותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום לאחר קבלת הסכמתה.

14.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של מדרשת בן גוריון. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.

14.3 ניקוז

על ידי חלחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.
 תנאי למתן היתרי בניה: תכנית ניקוז ומניעת הצפה, תוכן ותוגש לאישור רשות הניקוז, ותבוצע עם ביצוע עבודות התשתית לשכונה.

14.4 ביוב

תוכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות.

14.5 טלפון

קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

14.6 אשפה

האשפה תאוחסן במיכלים ביתיים של 50-60 ליטר. המיכלים יותקנו בתוך אשפתונים תקינים בחזית הראשית של המבנה הפונה לדרך.

15. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 6 שנים מיום אישורה.
 ביצוע התוכנית יעשה במבניים רציפים, בתיאום עם פיתוח התשתיות ממרכז הישוב, לכוון מערב.

16. חתימות:

משרד התכנון המחוזית
11-06-2000

יד דוד בוגנון

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
סינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים
דרך מצדה פינת רח' הנשיאים
באר-שבע

~~צור~~
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה
06.03.2000
"רמת-נגב"

היוזם:

רמת-נגב

המתכנן: אדר' רפאל לרמן
עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 תל - אביב 67443
טל': 03-6959893 פקס: 03-6960299