

6-3937

לשכת התכנון המחוזית
משרד המינים מחוז הדרום
03.11.2002
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד המינים מחוז הדרום
29.08.2002
נתקבל

מבוא

היומים משרד הבינוי והשיכון, על פי מדיניות הממשלה, מבקשים להגדיל צפיפות בשכונת המגורים רמות רבתי- מתחם 2 על ידי הוספת כ- 380 יחידות דיור על 2210 יחידות דיור מאושרות בתכנית מס' 201/03/5.
התכנית כוללת שינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' בחלק מהמגרשים ומאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' על ידי תוספת של עד 2 קומות ונך איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

משרד המינים מחוז הדרום
הוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 201/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5/8/02 לאשר את התכנית.
שמואל טייכמן
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 201/03/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5179
מיום 18/8/02

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
29.08.2002
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר - שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
03.11.2002
נתקבל

תכנית מתאר מס' 131/102/02/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/03/5

ולתכנית מתאר מס' 77/102/02/5

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שכונת רמות הרכס - באר שבע

הודיאת התכנית

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
מקום:	באר שבע
היזום:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	אריק ריסקין אדריכלים ומתכנני ערים
תאריך:	20 מרץ 2002

לשכת התכנון המרחבית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 29.08.2002
 נתקבל

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 03.11.2002
 נתקבל

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 131/102/02/5 שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/03/5 ולתכנית מתאר מס' 77/102/02/5. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

1. שם התכנית:

178.881 מ"ר.

2. שטח התכנית:

כתף באר שבע גוש 6
 10 (חלק), 3 (חלק) ספר 508 דף 13 ברישום המקרקעין

3. גושים וחלוקות:

התכנית כוללת 18 דפי הוראות אלה (להלן: הוראות התכנית) ותשריט ערוך בקניימ 1:1,250 (להלן: התשריט), נספח בינוי מנחה ערוך בקניימ 1:1,250 (להלן: נספח מס' 1) ונספח תחבורה מנחה ערוך בקניימ 1:1,250 (להלן: נספח מס' 2) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מסמכי התכנית:

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. ציונים בתשריט:

6. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכנית מתאר מס' 77/102/02/5 ותכנית מפורטת מס' 201/03/5 בתחום גבולות תכנית זו. הוראות תכנית מאושרות הנ"ל נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

6. יחס לתכניות אחרות:

7. מצב מסגרת תכנונית להוספת כ- 380 יח"ד בשכונת רמות רבתי- מתחם 2 ע"י שינויים ביעודי הקרקע, גובה מירבי, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. מטרות התכנית:

8. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

8. חלוקה ורישום:

9. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל-מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

9. הפקעות לצרכי ציבור:

10. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח בקניימ 1:500 על נספחיהם אשר יבאו ע"י יוזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

ב. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ג. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרוך.

ד. היתרי בניה למבני מגורים עם חזית מסחרית יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה, באר שבע.

ה. הבקשות להיתרי בניה במגרשי המגורים מס' 530, 531, 532, 533, 534, 541 יכללו מיגונים אקוסטיים כמפורט להלן: קיר תומך בגובה המגרשים הנ"ל בגובה של לפחות 2.3 מ' מגובה 0.0 של הבתים הסמוכים אליו ובגובה של לפחות 3 מ' מגובה הכביש הסמוך. במידה והמהירות המותרת בכביש מס' 4, בקטע הסמוך למגרשים תעלה על 50 קמ"ש יותקנו מיגונים דירתיים בקומה השנייה ומעלה במגרשים אלה.

ו. זנאי לאכלוס מגרשי המגורים מס' 530, 531, 532, 533, 541 יהיה אישור ביצוע המיגונים כמפורט לעיל. אישור ביצוע המיגונים ינתן על ידי היחידה לאיכות הסביבה.

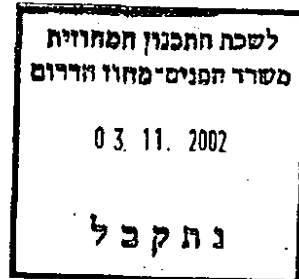
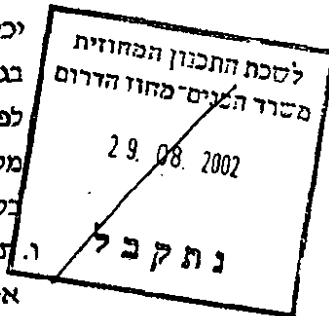
ז. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבין הצפויה עקב עבודת הבניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.

11. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים א':

(1) באזור זה ייבנו יח"ד צמודות קרקע בנות עד 2 קומות. יחידות הדוור ייבנו כבתים חד משפחתיים או בתים חד משפחתיים בעלי קיר משותף, כפי שיפורט בסעיף 10.א' לעיל.

(2) באחוזי הבנייה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
- (ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגבהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
- (ג) תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליחידת דוור בחזית קדמית או צדדית במגרש בקו בנין 0. לחילופין, תותר בניית מוסך ביתי בשטח של 30 מ"ר כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.



(ד) מחסן כחלק ממבנה המגורים בשטח של עד 10 מ"ר. לא תותר בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.

(3) חומרי בניה לחניה ולמחסן- חומרי הבנייה למחסן ולמוסך הביתי יהיו זהים לחומרי הבנייה של מבנה המגורים. חומרי הבניה לחניה מקורה: הקירוי יהיה קל ללא קירות ואחיד לכל החניות המקורות במגרש.

(4) מבנה עליה לגג:

- (א) למרות האמור בסעיף 1 לעיל, תותר בניית מבנה עליה לגג בקומה השלישית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר.
(ב) שטח מבנה העלייה לגג ייכלל במניין השטחים העיקריים.

(5) באזור מגורים א' יותר ייעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו הבנין.

אזור מגורים ב':

(1) אזור מגורים בצפיפות בינונית בבניינים בני 2 קומות. יחידות הדיור יבנו כדירות במפלס אחד או לפי המצוין בסעיף (4) להלן.

בשטחי הבנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

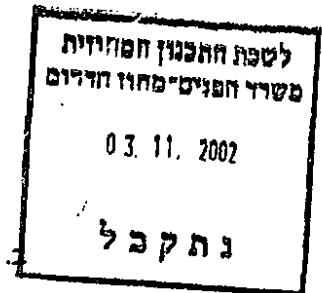
- (א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א. המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה רק דרך הבניין עצמו.
(ב) מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו וגבהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
(ג) תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 45 מ"ר לשתי יחידות דיור בחזית קדמית או צדדית במגרש בקו בנין 0.

(ה) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר. לא תותר בניית מחסן אחר בכל מקום אחר במגרש.

(3) חומרי בניה לחניה ולמחסן- חומרי הבנייה למחסן יהיו זהים לחומרי הבנייה של מבנה המגורים. חומרי הבניה לחניה מקורה: הקירוי יהיה קל ללא קירות ואחיד לכל החניות המקורות במגרש.

(4) בניית חלקי זירה בקומה השלישית:

למרות האמור בסעיף 1 לעיל ניתן יהיה לבנות בקומה השנייה זירות דופלקס, כאשר הקומות העליונות ייבנו בקומה השלישית



ובתנאי שהשטח הבנוי בקומה השלישית לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי בקומה השניה.

5) גודל דירות:

30% מהדירות תהיינה בנות 3 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-80 מ"ר.

50% מהדירות תהיינה בנות 4 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-110 מ"ר.

20% מהדירות תהיינה בנות 5 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-130 מ"ר.

ג. אזור מגורים ג':

(1) אזור מגורים בצפיפות ביטויית עד גובה בבניינים בני 3 - 5 קומות. יחידות הדיור ייבנו כדלקות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב - 2 קומות.

(2) בשטחי הבנייה למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:

(א) מרחב מוגן לפי תקן הג"א.

(ב) מחסנים שיבנו בקומת מסד או בקומת מרתף, בשטח מקסימלי של 8 מ"ר לדירה.

(ג) מבואות וחדרי מדרגות.

(ד) שטחי חניה מקורים בקומת מסד או מרתף.

(ה) בדירות שבקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.

(ו) בחלקות בהן לא ימוצו כל שטחי הבנייה, ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע או המסד שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין.

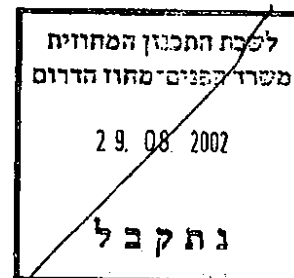
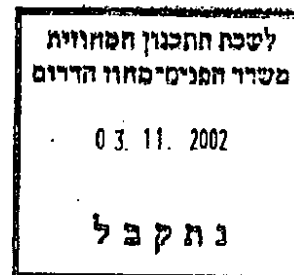
שטח זה יכול לשמש לפעילויות כגון: מועדון תרבות, מועדון כושר וכד' וירשם על שם כלל דיירי הבניין. גודל השטח לשימוש משותף זה לא יעלה על 120.0 מ"ר ברוטו.

(3) תותר בניית חניות מקורות מתחת למפלס 0.0 של הבית על קו בניין 0.

(4) בניית חלקי דירה בקומה השישית:

למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה לבנות בקומה החמישית דירות דופלקס, בתנאי שהשטח הבנוי בקומה השישית לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי בקומה החמישית.

(5) למרות האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים מס' 643, 644, 648, 649 ניתן יהיה לבנות דירות בקומה השישית ובתנאי שהשטח הבנוי בקומה השישית לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי בקומה חמישית.



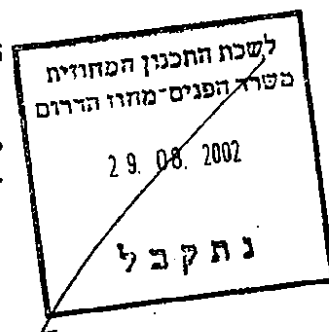
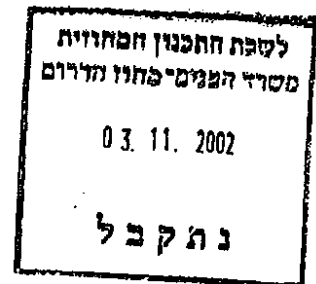
(6) בחלקות מגורים שלאורך דרך מסי 31 יותר שימושים של משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי ובתנאי שימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב.

(7) גודל דירות:

30% מהדירות תהיינה בנות 3 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-80 מ"ר.
50% מהדירות תהיינה בנות 4 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-110 מ"ר.
20% מהדירות תהיינה בנות 5 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-130 מ"ר.

ד. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית:

- (1) באזור מגורים זה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ג'.
- (2) בשטח המסומן עם חזית מסחרית יותר לבנות בקומת הקרקע שטחים למסחר.
- (3) לכל אורך החזית המסחרית ייבנה מעבר מקורה ברוחב של 3 מטר בתחום קווי הבנין, אשר יהווה הרחבה למדרכה וישמש את הציבור.
- (4) למרות האמור בתת - סעיף 3 ניתן יהיה לבנות מעבר מקורה כאמור לעיל עד קו בנין צדי 0.
- (5) שטחי קומת הקרקע המיועדים למסחר יהיו בגובה של עד 4.75 מ' נטו.
- (6) תותר בניית יציעים בשטחי המסחר, בשטח עפ"י המותר בחוק.
- (7) סך השטחים למסחר יכללו את כלל השטחים העיקריים ושטחי האחסנה והשרות, למעט מעברים מקורים אשר ישמשו את הציבור. לא ייבנו שטחי שרות נוספים עבור שטחי המסחר בבנין.
- (8) הגישה ליחידות המסחר תהיה מתזית הבנין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים.
- (9) יותר תכליות בתזית המסחרית אשר אינן מהוות מטרד לדירות המגורים ולסביבה ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה, באר שבע.
- (10) בשטחים המיועדים למסחר תותר הקמת מרפאות.



(11) יש להפריד בין קומות המגורים לבין הקומה המסחרית כך שלא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים או בוב) מעל אזורים המשמשים למסחר.

(12) גודל דירות:

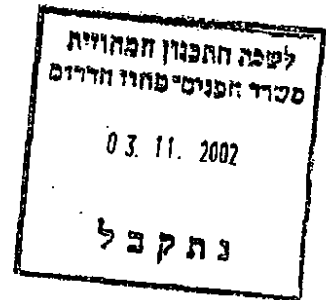
30% מהדירות תהיינה בנות 3 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-80 מ"ר.

50% מהדירות תהיינה בנות 4 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-110 מ"ר.

20% מהדירות תהיינה בנות 5 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-130 מ"ר.

ה. זכות מעבר לציבור :

מגרשים 620 ו-660, מוגדר שטח בו תהיה זיקת הנאה משותפת ל-2 מגרשים סמוכים. זיקת הנאה זו תשמש כדרך גישה לחניית במגרשים. השטח יפותח ע"י בעלי החלקות במשותף ובעת רישום המגרשים תירשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. כמו כן מוגדר שטח שבו תהיה זכות מעבר לציבור במגרשים 650, 651 ו-653 - שטחים אלו יהוו הרחבה למדרכות וישמשו את הציבור. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. במגרש 653 ניתן יהיה לבנות מרתפי תניה מתחת לשטח זכות מעבר לציבור תוך הבטחת אפשרות לביצוע נטיעות מעליהם. במגרשים 650 ו-651 - בשטחים ל זכות מעבר לציבור תתאפשר תניה פרטית למסחר וחניה ציבורית.



ו. שטח ציבורי פתוח:

(1) השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני תקשורת וחשמל ומאגרי מים, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למתקנים הנדסיים יוצאו על בסיס תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1.

(2) מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני תקשורת וחשמל ומאגרי מים בשטחים ציבוריים פתוחים מותר שיבנו על גבול המגרש בקו בנין קדמי 0 או עפ"י קו הבניין המפורט בתשריט.

(3) תכנית פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יפרטו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח בקניימ 500:1. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף וגמר, ריהוט רחוב וגנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך התוחמים והמשולבים בפיתוח.

(4) שטח ציבורי פתוח אינטגרטיבי - גנים ציבוריים:

מגרשים 1072, 1094, 1101 ו-1106 - יפותחו כגנים ציבוריים ויכללו מתקני משחק, ריהוט רחוב, ריצופים וגיעון אינטגרטיבי.

(5) לימנים עירוניים:

מגרשים 1088 ו-1089 יפותחו כלימנים עירוניים. בשטחים אלו יפותחו טרסות לקליטת מי נגר מהכבישים ומהמגרשים הסמוכים. הטרסות יבוצעו בחומר גרנולרי שיבטיח ספיגת מי נגר וימנע היווצרות מאגרי מים בטרסות. בשטחים אלו יבוצעו נטיעות וכן ניתן לשלב בהם ריצופים, שבילים להולכי רגל, וריהוט רחוב וכן. כמו כן, ניתן להעביר בלימנים תשתיות למיניהן ובלבד שלא ייפגעו בתפקוד מערך קליטת ואגירת מי הנגר.

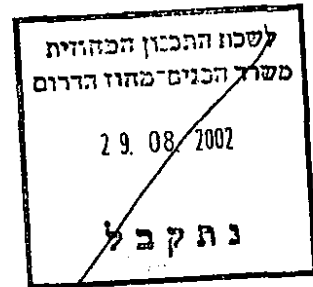
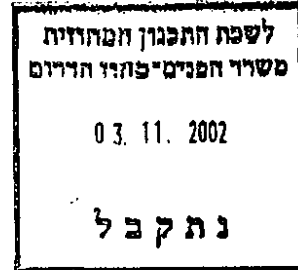
ז. שבילים להולכי רגל:

מגרשים 1091, 1092, 1102, 1103, 1104 ו-1107 הם שבילים להולכי רגל ויותרו בהם השימושים הבאים: מעבר להולכי רגל, מעבר רכב חירום, קווי תשתיות, ניקוז וגניון.

ח. דרכים ודרכים משולבות:

(1) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרוחב המצוין ברזוטה, מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחובות הכבשים יתייחסו לתכניות תחבורתיות. המידה הקובעת היא המידה האנליטית הממוחשבת ולא המידה שבתשריט.

(2) דרכים משולבות יהיו מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב המשולב ייתן פתרון לביטחון הולכי הרגל ויאפשר שילוב תאורה, עצים, ריהוט רחוב וצמחיה.



(3) לאורך הדרכים יושם דגש על נטיעת שדרות עצים ליצירת מעברים מוצללים להולכי הרגל. לאורך דרכים ברוחב 19 מ' ומעלה תבטח אפשרות, בתחום מדרכה אחת, לשילוב נתיב לרכיבה על אופניים. שדרות העצים ונתיב האופניים יפורטו בחתכי הדרכים ובתכניות הבינוי והפיתוח בקניימ 1:500 שיובאו לאישור הועדה המקומית.

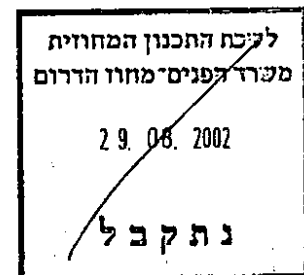
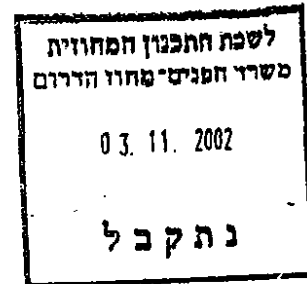
12. הוראות פיתוח נ"ף: א. לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות

בקניימ 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקניימ 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח מגרשים, החניה, חומרי גמר, מיקום וסוגי צמחיה, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכנית הפיתוח יפורטו מפלסי הפיתוח, כלל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.

ב. חצרות פנימיות במבנים לא ישמשו לחניה או לחניה מקורה ולא תבנה תחתן קומת מרתף. החצרות יגוננו כך, שלפחות 25% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא יושתלו בה עצים, זשא, צמחיית תכסית וכו'.

ג. למרות האמור בתת סעיף ב. לעיל, ותור חדירה של חניה או של קומת מרתף לשטח של עד 20% משטח החצר. במגרש מספר 652 יותר לבנות מרתף חניה על כל שטח החצר. במגרשים מספר 650 ו 651 יותר שהחצר תשמש לחניה.

ד. גינות וחצרות פרטיות – למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכניות בינוי ופיתוח בקניימ 1:500 וירשמו על שם בעלי הדירות הצמודות.



לשכת התכנון והתכנון
משרד הפנים - מהווה הדרום
20
03.11.2002
נתקעל

לשכת התכנון והתכנון
משרד הפנים - מהווה הדרום
29.08.2002
נתקעל

לפי חכמת מס' 2010315

קווי בנין	מספר קומות	תכנית שטח מירבית	שטח שטח למקום חניה מקורה מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	כמות יחיד	מספר המגרש	אזור
				מספר שירותים (א) סה"כ	מספר שירותים (ב) סה"כ	מספר שירותים (ג) סה"כ	מספר שירותים (ד) סה"כ					
עפ"י המסומן בתשרי	2+ מרתף	50%	30	912	200	72	640	4	1208	400	מאז'רס א'	
	2+ מרתף			1508	300	108	1300	6	2212	401		
	2+ מרתף			1508	300	108	1140	6	2594	402		
	2+ מרתף			1596	350	126	1120	7	2480	403		
	2+ מרתף			1596	350	126	1260	7	2760	404		
	2+ מרתף			2052	450	162	1440	9	2821	405		
	2+ מרתף			2052	450	162	1440	9	3258	406		
	2+ מרתף			2090	500	180	1410	10	3021	407		
	2+ מרתף			3135	750	270	3450	15	4806	409		
	2+ מרתף			1824	400	144	1260	8	2487	410		
	2+ מרתף			2090	500	180	1600	10	3193	411		
	2+ מרתף			1824	400	144	1280	8	2517	412		
	2+ מרתף			684	150	54	480	3	804	413		
2+ מרתף	40%		496	100	36	360	2	602	415			
2+ מרתף	50%		1045	250	90	900	5	1915	416			
2+ מרתף			416	100	36	280	2	589	418			
							111				סה"כ	

קווי בנין	מספר קומות	תכנית שטח מירבית	שטח שטח למקום חניה מקורה מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	כמות יחיד	מספר המגרש	אזור
				מספר שירותים (א) סה"כ	מספר שירותים (ב) סה"כ	מספר שירותים (ג) סה"כ	מספר שירותים (ד) סה"כ					
עפ"י המסומן בתשרי	3+ מרתף	45%	35	4350	170	580	3600	30	4170	504	מאז'רס ב'	
	3+ מרתף			4350	170	580	3600	30	4513	505		
	3+ מרתף			3480	136	464	2880	24	3396	506		

הערך : קומת חקיקת - טקס חנאי טוכוגרפיה במגרש

טבלת זכויות הבניה - מצב קיים להמשך

קו בנין	מספר קומות	חבטית שטח מירבית	שטח למקום חניה משה	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח (מ"ר)	מספר המגרש	אזור
				מספר שירותים	מספר חניה	מספר קומות	מספר עיקריות				
קו בנין עפ"י המסומן בתשרי	3 + מרתף	45%	35	3000	136	464	240	3015	507	מגורים ב'	
	3 + מרתף			2430	102	348	1980	2701	510		
	3 + מרתף			2340	102	348	1890	2617	511		
	3 + קומה חלופית + מרתף			3190	118	432	2640	2639	512		
	3 + מרתף			2250	102	348	1800	2295	513		
	3 + מרתף			3360	136	464	2760	3179	514		
	3 + מרתף			3900	170	580	3150	3843	515		
	3 + מרתף			2430	102	348	1980	2517	516		
	3 + מרתף			3120	136	464	2520	3397	517		
	3 + מרתף			4320	204	696	3420	4018	518		
	3 + מרתף			2160	102	348	1710	2213	519		
	3 + מרתף			6480	306	1044	5130	11,025	520		
	4+2 קומות מותח לקומת הבנייה										
	בבניה מדורגת + מרתף										
									388	סה"כ	

לשכת התכנון המחוזית
מסרד הפגישות מחוז הדרום
29.08.2002

לשכת התכנון המחוזית
מסרד הפגישות מחוז הדרום
03.11.2002

קו בנין	מספר קומות	חבטית שטח מירבית	שטח למקום חניה משה	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח (מ"ר)	מספר המגרש	אזור
				מספר שירותים	מספר חניה	מספר קומות	מספר עיקריות				
קו בנין עפ"י המסומן בתשרי	5 + מרתף	45%	35	5470	285	735	4420	2890	620	מגורים ג'	
	4 + קומה חלופית + מרתף			5520	384	1056	4080	4124	641		
	4 + מרתף			5280	384	1056	3840	3888	642		
	4 + קומה חלופית + מרתף			5060	368	1012	3680	3889	643		
	4 + קומה חלופית + מרתף			4600	320	880	3400	3692	644		
										216	סה"כ

תורה : קומת הבניה - עקב תנאי טופוגרפיה במגרש

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
29.08.2002
נתקב 5

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
03.11.2002
נתקב 5

טבלת זכויות הבניה - מצב ליום לממשל										
קו	מספר קומות	חכסית שטח מירבית	שטח חכסית שטח למקום חניה מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	אזור
				שירותי	מגורים	מסחר	עסקי			
עפ"י המסומן בתשרי	5+ מרתף	45%	35	7560	470	1210	5880	56	5972	628
	5+ מרתף			510			510	+ מסחר		631
	5+ מרתף			8120	470	1210	6440	56	6458	
	5+ מרתף			510			510	+ מסחר		646
	5+ מרתף			3120	202	518	2400	24	2347	
	5+ מרתף			240			240	+ מסחר		
	5+ מרתף			3480	202	518	2760	24	2691	
	1000			1000			1000	+ מסחר		647
								160		

קו	מספר קומות	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)	מספר המגרש	שטח המגרש (מ"ר)	אזור
0 או עפ"י המסומן בתשרי	קומה אחת	3%	3%	342	1072
			25%	100	1075
			3%	1872	1088
			3%	9253	1089
			60%	50	1093
			50%	116	1094
			50%	122	1096
			50%		

הערות: • קומה חכסית - עקב תנאי טופוגרפיה במגרש

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

29.08.2002

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

03.11.2002

נתקבל

קו בנין	מספר קומות	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח (מ"ר)	מספר המגרש	אזור
			מספר מרתם	מרתם שירות		מרתם עיקריות				
				מרתם מרתם	מרתם מרתם					
מס' ע"י המסומן בתשריט	2+ מרתף	50%	1806	350	230	126	1120	420	מזרע א'	
	2+ מרתף		2322	450	270	162	1440	421		
	2+ מרתף		2064	400	240	144	1280	422		
	2+ מרתף		2064	400	240	144	1280	423		
	2+ מרתף		1290	250	150	90	800	424		
	2+ מרתף		258	50	30	18	160	425		
								38	מזרע	

קו בנין	מספר קומות	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מספר המגרש	שטח (מ"ר)	מספר המגרש	אזור
			מספר מרתם	מרתם שירות		מרתם עיקריות				
				מרתם מרתם	מרתם מרתם					
מס' ע"י המסומן בתשריט	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף	50%	1005	150	135	90	630	530	מזרע ב'	
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		1675	250	225	150	1050	531		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		2010	300	270	180	1260	532		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		2680	400	360	240	1680	533		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		2680	400	360	240	1680	534		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		670	100	90	60	420	535		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		1675	250	225	150	1050	536		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		670	100	90	60	420	537		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		4020	600	540	360	2520	538		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		2680	400	360	240	1680	539		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		670	100	90	60	420	540		
	2+ קומה עליונה חקמית+מרתף		335	50	45	30	210	541		
								124	מזרע	

מבנה זכויות הבניה - מצב מועד קדמי

משרד הפנים - מחוז הדרום
 תיקון טעות סופר
 דף מס' 14 מתוקן בהתאם
 לחלטת ועדה טיום 03.8.03
 מזכירת הוועדה

לשכת התכנון המלווה
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 3.08.2003
 נכדע

קו בנין	מספר קומות	תכנית שטח בית	שטח למעגל חניה מוגן ומסומן מיד ליד	הקפי בניה מירביים במגרש (ס"ד)				מספר המגרש	שטח המגרש (מ"ד)	מספר המגרש	אזור
				מחלקת שירותי עיריית	מחלקת שירותי מועד	מחלקת שירותי מועד	מחלקת שירותי מועד				
עפ"י המסומן בתשריט *	+5 קומות	45%	35	5400	320	980	100	4100	2890	620	מגורים ג'
	+5 קומות			3780	224	616	-	2940	3056	629	
*	+5 קומות			3640	192	528	400	2120	3291	630	
	+6 קומות			7560	448	1232	-	5880	3889	643	
	+6 קומות			7560	448	1232	-	5880	3692	644	
	+6 קומות			7440	432	1188	150	5520	4138	648	
	+6 קומות			7560	448	1232	-	5880	3942	649	
	+5 קומות			6720	400	1100	-	5220	4170	660	
	+5 קומות			6720	400	1100	-	5220	4513	661	
	+5 קומות			5400	320	880	-	4200	3396	662	
	+3 קומות			4320	256	704	-	3360	3015	663	
	+5 קומות			3020	176	484	50	2260	2701	664	
	+5 קומות			3070	176	484	100	2210	2617	665	
	+5 קומות			6720	400	1100	-	5220	2501	666	
	+5 קומות			6480	384	1056	-	5040	3203	667	
	+4 קומות			6480	384	1056	-	5040	3297	668	
+4 קומות			6480	384	1056	-	5040	3780	669		
+5 קומות			3375	280	550	-	2625	1758	670		
+5 קומות			5535	328	502	-	4305	3151	671		
+5 קומות			9180	544	1496	-	7140	4048	672		
+5 קומות			5130	304	836	-	3990	2502	673		
+2 קומות			8840	340	1360	4200	2940	3491	681		
סה"כ											
964											

תערוכה : * כמעט חניה תחת קרקעית וואו מקורה בקו בנין 0



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

ל"ב בחשון התשע"ב
 9 בנובמבר 2011
 דת 2011-4140

101/1012/02/5
 101/1012/02/5

לכבוד
 מר דמטרי פגלאנסקי, מהנדס הועדה המקומית באר - שבע
 אדר' אירנה נייזמן, משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום
 אדר' אריק רסקין, רחוב סוקולוב 41 רמת השרון
 מר חגי סלע, מתכנן המחוז, מינהל מקרקעי ישראל באר - שבע
 מר אלי פדידה - מרכז (בקרת תכניות)

א.ג.נ.,

הגדון: תכנית מס' 101/1012/02/5 - שכונת הרכס רמות באר - שבע

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 19/09/2011, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בהמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 14 מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף כאמור למסמכי התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולכם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפולתי
 ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:

אדר' יוספה דברה - אדריכלית העיר באר שבע

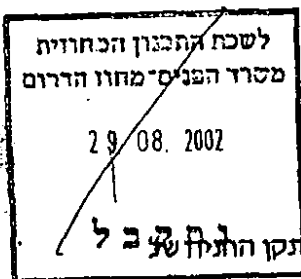
לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים כחוז הדרום
29.08.2002

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים כחוז הדרום
03.11.2002

קו בנין	מספר קומות	תכנית שטח מיד בית	שטח שירות למקום הניהול	היקפי בניה מירביים במגרש (מיר)				מספר המגרש	שטח המגרש (מיר)	מספר הבתים	אזור
				מספר שירות	מספר מעב	מספר קומות	מספר עיקריות				
קו בנין א צ	5	קומה עליונה חלקית + מרתף	35	4320	256	704	3360	2844	650	מאור ג' עם חזית עסקית	
	5	קומה עליונה חלקית + מרתף		510	256	704	510	3095	651		
	5	קומה עליונה חלקית + מרתף		5130	304	836	3990	2311	652		
	5	קומה עליונה חלקית + מרתף		240	240	660	1000	3026	653		
סה"כ											
132											

קו בנין	מספר קומות	היקפי בניה מירביים במגרש (מיר)	מספר שירות	מספר מעב	מספר קומות	מספר עיקריות	שטח המגרש (מיר)	מספר המגרש	אזור	
										סה"כ (עיקרי + שירות)
0	קומה אחת	20%	-	-	-	20%	342	1072	עשירי	
		2%	-	-	-	2%	9253	1089		
		50%	-	-	-	50%	116	1094		
		10%	-	-	-	10%	1454	1099		
		90%	-	-	-	90%	60	1100		
		5%	-	-	-	5%	1393	1101		
סה"כ										
148										

תערת: * למעט חניה תת קרקעית וראו מקורה בקו בנין 0



15. חנייה:

בשטח התכנית, התניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן התחיל של לתכנית מתאר באר שבע.
 באזור מגורים עם חזית מסחרית תובטח הפרדה פיזית בין החניה המיועדת למסחר לבין החניה המיועדת למגורים.

16. הוראות כלליות

לתשתיות:

- א. יקבעו הדרכים ויובטחו הסיזורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפת ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.
- ב. תותר חדירת תשתיות כגון: שוחות, פילרים, גומחות לעצים וכו', לתחומי המגרשים לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש לקו בניין ועפ"י המפורט בתכנית בנייה ופיתוח שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. חיבור מערכות תשתית – חיבור מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהי תת קרקעיים.

ד. תשתיות חשמל:

- (1) רשת החשמל תהיה תת קרקעית.
- (2) הוראות בנייה ופיתוח:
- (א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.



מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
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)

ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

ה. ניקוז:

- 1) תכניות הניקוז והסדרות נחלים ראשיים, כולל גשרים, מעבירי מים מוצאי ניקוז מהשכונה יוגשו לבדיקה ואישור לקראת תכנון מפורט ברשות הניקוז ובציבות המים.
- 2) עבודות הניקוז יבוצעו יחד עם כל יתר עבודות התשתיות.

17. הוראות אדריכלות:

ההוראות האדריכליות תהינה לפי תכנית מס' 201/03/5.

18. הנחיות משרד הבריאות:

- א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או איזור פריקה וטעינה.
- ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסיקי מזון באמצעות פירים שקצה ארוכתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
- ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביו) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת בניינים בעלת קרקעית אטומה.

19. שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ-5 שנים מיום אישורה.



