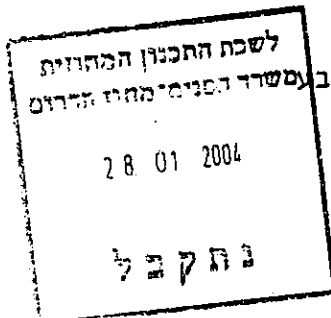


גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אגודת אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מחוז הדרום



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

מס' תכנון: 9/162/03/5
תאריך: 1/2/04
סמל: 5278
מיון: 89/2/04

ת ק ו ו

תכנית מס' 9/162/03/5

מס' תכנון: 9/162/03/5
תאריך: 1/2/04
סמל: 5278
מיון: 89/2/04

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

רמות האוניברסיטה - שלב ב'

מחוז	הדרום
נפה	באר-שבע
מקום	שכונת רמות, באר-שבע
גושים וחלקות	כתף באר-שבע מס' 6 חלקה 1 (חלק)
שטח התכנית	52.602 דונם
יוזם התכנית	חברת רמט בע"מ
המתכנן	אדריכל אלי עמיחי
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	1.11.95, 20.5.96, 30.9.96, 20.11.01, 14.7.02, 18.12.02

תכנית מפורטת מס' 9/162/03/5 - מבוא

התכנית כוללת את שכונת רמות האוניברסיטה 71 מגרשים ועליהם בתים קיימים, ומטרתה בנית מחסנים עם כניסה מתוך הבית - מחסנים ביתיים (במקום חצר השרות) וכן לאפשר הקמת מחסנים נוספים בחצרות הבתים (מחסנים עם כניסה מחוץ לבית) - מחסני חצר. מחסני החצר יבנו בצמוד למחסנים הביתיים וביניהם יהיה קיר כפול, במידה ויהיה צורך בתפר בין המבנה הקיים לתוספת. במקרים המעטים בהם לא ניתן לבנות מחסן חצר בצמוד למחסן הביתי הוא יבנה בנפרד, בפינה אחרת של הבנין ובצמוד אליו. גגות מחסני החצר והמחסנים הביתיים יהיו מחומרים קלים - רעפים או פח, כפי שהוסכם עם עיריית באר-שבע. כמו כן תאפשר התכנית קרוי מעל אזור הכניסה לבית שמול דלת הכניסה.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

28.01.2004

נתקבל

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9/162/03/5 המהווה שינוי לתכניות מס' 1/34/במ/5 ו-5/34/במ/5.

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

28.01.2004

נתקבל

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).

ג. נספח בינוי מחייב מבחינת קוי הבניין ומיקום התוספות (2 גליונות).

ד. נספח פרטי בניה מחייב מבחינת עיצוב קירווי וגגות.

3. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכניות מס' 1/34/במ/5 ו-5/34/במ/5 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית

תוספת בניה ע"י שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

6. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

תנאי למתן היתרי בניה - הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

7. תכליות ושימושיםא. אזור מגורים א'

מגרשים 94-108, 109(A+B), 110-122, 123(A+B), 124-127, 128(A+B), 129-141, 142(A+B), 143-156, 157(A+B), 385(A+B).

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

חלקן חד משפחתיות בודדות וחלקן חד-משפחתיות עם קיר משותף.

מגרש עבור יח"ד חד-משפחתית עם קיר משותף מוגדר בתשריט ע"י

מספר המגרש בצירוף A או B.

תוספות הבניה המוצעות כוללות מחסן עם כניסה מתוך הבית, מחסן שני עם כניסה מן החצר, וכן קרוי מעל אזור הכניסה לבית מול דלת הכניסה. לא תותר בנית חצר שרות כהגדרתה בתכנית מס' 5/במ/534.

באחוזי הבניה של שטחי השרות יכללו השימושים הבאים:

(1) מחסן בגודל עד 8 מ"ר יבנה צמוד לבית המגורים כמפורט בנספח הבינוי. הכניסה למחסן מתוך החצר (להלן: מחסן חצר). המחסן יבנה מבניה קשה ומגג קל שיתואם עם מהנדס העיר. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. מבני המחסנים בכל הבתים יהיו זהים מבחינת חומרי הגמר, שהם חיפוי אבן בקירות החוץ וגג רעפים או גג פח (על פי סוג הגג שנבנה במחסן הקיים). ניקוז הגגות בתוספות הבניה יהיה בתחום המגרש בלבד. הערה: קוי הבנין של המחסנים מפורטים בנספח הבינוי.



(2) מחסן בגודל עד 8 מ"ר שהכניסה אליו היא מתוך הבית (להלן: מחסן ביתי) והוא מבטל את חצר השרות - גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. מיקומו של מחסן זה וקוי הבנין שלו מפורטים בנספח הבינוי. הקירוי יהיה גג קל מסוג גג רעפים או פח. העיצוב האדריכלי של התוספות יהיה בשילוב עם עיצוב המבנה הקיים ויתואם עם מהנדס העיר.

(3) קומת עמודים מפולשת בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

(4) קרוי מעל אזור הכניסה לבנין בשטח של עד 4.00 מ"ר בנוסף לנישה של דלת הכניסה.

ב. דרכים

(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 לריחות הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.

(2) מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות 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.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל וכן למעבר קוי תשתית. לא תותר בהם כל בניה.

ד. שבילים להולכי רגל מיועדים למעבר הולכי רגל ולהעברת קוי תשתית.



8א. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים (תכנית מס' 1/34/5) (1/34/5)

מספר המגרש	שם האזור שימושים עיקריים	מספר קומות	אחוזי בניה מירביים למגרש	מס' יח"ד במגרש	קווי בנין		
			שימושים עיקריים	חלקי שרות	קדמי	צדדי	אחורי
94-108	מגורים א'	ק' אחת	45% בשתי	34%	1	כמסומן	5.0
110-122	יח' דיור	או 2	קומות			בתשריט מ'	3.0
124-127	אחת בלבד		30% מקס'				
129-133	למגרש		בק' קרקע				
137-141							
143-145							
385A	מגורים א'	"	"	"	"	כמסומן	"
385B	חד-משפחתי					בתשריט	"
	עם קיר					מינימום	
	משותף					3.0 מ'	

הערה: במקרה של בניית קומה אחת בלבד מותרים 35% מהמגרש כשטח עיקרי.



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
28.01.2004
נתקבל

8ב. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים (תכנית מס' 5/34/במ/5)

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש יח"ד	מס'	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר)	תכנית	מס'	קווי בנין
				במגרש	שטח	קומות	
		מזערי			מירבית	מירבי	
		בדונם		מטרות	סה"כ		ק
				עיקריות	שירות	(עיקרי	צ
						+	א
				מתחת מעל	מתחת מעל	(שירות)	
				לקרקע	לקרקע	לקרקע	
מגורים	134-136	0.465	1	-	45%	21%	13%
א'	146-156				בשתי		79%
חד-					קומות		42%
משפחתי					29%		2
בודד					מקס'		+
					בק.		כמסומן
					קרקע		בתשריט
מגורים	109B	0.350	1	-	"	"	"
א' עם	109A				"	"	"
קיר	142B				"	"	"
משותף	142A				"	"	"
	123B				"	"	"
	123A				"	"	"
	128B				"	"	"
	128A				"	"	"
	157B				"	"	"
	157A				"	"	"

הערה:

קווי הבנין שבטבלה תקפים לגבי כל המגרשים למעט המגרשים הבאים, שלגביהם סומנו קווי הבנין בתשריט - מגרשים מס' 150-146, 156, 155 (A+B) 157.

לשכת התכנון המחוזית
מסדר הפנימי מתחם הדרום
28.01.2004

ג. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	סוג	מגרש	שטח	מס'	היקפי בניה מירביים				תכנית	מפת קב"ק	בנין	
	מגורים	מס'	מגרש	יח"ד	(ב- % או מ"ר) במגרש				שטח	קומות		
			מזערי	למגרש					מירבית	מירבית		
			בדונם		מטרות	מטרות				ק	צ	א
					עיקריות	שירות						
					מתחת מעל		מתחת מעל					
					לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע				
מגורים יח"ד	94-108	0.453	1	-	45%	21%	17%	45%	2	+	לפי המסומן	
א' חד-	110-122				בשתי				מרתף		בנספח בינוי	
משפחתי	124-127				קומות							
בודד	129-141				30%							
	143-156			סה"כ	מקס'							
				יח"ד	בק.							
				59	קרע							
יח"ד	109A	0.350	1	-	45%	21%	21%	48%	2	+	לפי המסומן	
חד-	109B				בשתי				מרתף		בנספח בינוי	
משפחתי	123A				קומות							
עם קיר	123B				30%							
משותף	128A				מקס'							
	128B				בק.							
	142A				קרע							
	142B			סה"כ								
	157A			יח"ד								
	157B			12								
	385A											
	385B											

הערות:

- (1) במקרה של בניית קומה אחת בלבד מותרים 35% מהמגרש לשטח עיקרי.
- (2) שטח לחניה המקורה יהיה 15 מ"ר.
- (3) קוי הבנין התת-קרקעיים יהיו זהים לקוי הבנין שמעל פני הקרקע.
- (4) קוי הבנין של המחסנים מפורטים בנספח הבינוי.

9. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.



חתימות:

ד"ר נע"מ היוזם

המתכנן
אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יחידת תכנון 4 באר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903-

בעל הקרקע