

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

# ת ק נ ו ן

תכנית מס' 10/162/03/5

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

רמות האוניברסיטה - שלב א'



הדרום

באר-שבע

שכונת רמות, באר-שבע

כתף באר-שבע מס' 6 חלקה

47.048 דונם

חברת רמט בע"מ

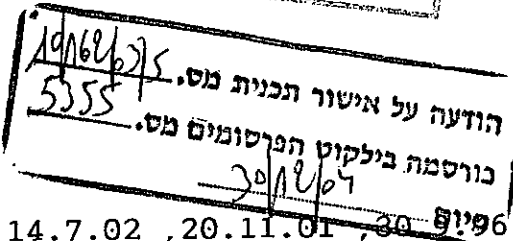
אדריכל אלי עמיחי

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז  
נפה  
מקום  
גושים וחלקות  
שטח התכנית  
יוזם התכנית  
המתכנן  
בעל הקרקע  
תאריך

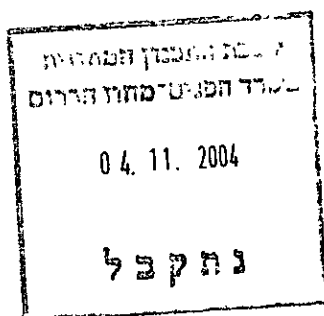
14.7.02, 20.11.01, 30.9.96, 20.5.96, 1.11.95

18.12.02

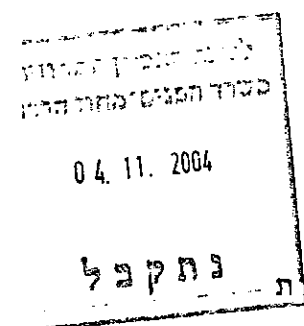


תכנית מפורטת מס' 10/162/03/5 - מבוא

התכנית כוללת את שכונת רמות האוניברסיטה 60 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.

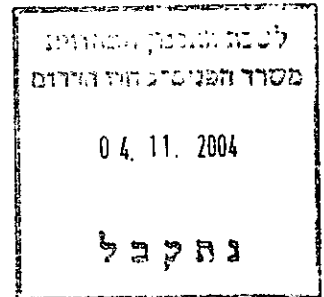


1. שם התכנית  
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10/162/03/5 המהווה שינוי לתכניות מס' 1/34/במ/5 ו-5/34/במ/5.
2. מסמכי התכנית  
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).  
 ג. נספח בינוי מחייב מבחינת קוי הבניין ומיקום התוספת (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 ושימושים  
 א. אזור מגורים א'  
 מגרשים 33-82 ו-84-93.  
 באזור זה יוקמו יחידות דיור חד משפחתיות בודדות בנות קומה אחת או דו-קומתיות.  
 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' 5/34/במ/5.



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. הקירווי 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 תחיה מיועדת לשמוש הולכי רגל וכלי רכב. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- (2) מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.



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

קווי בנין			מס' יח"ד	מספר אחוזי בניה מירביים למגרש	מספר קומות	שם האזור שימושים עיקריים	מספר המגרש
קדמי	צדדי	אחורי	במגרש	שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ	
5.0	3.0	כמסומן בתשריט מ'	1	79%	34%	45% בשתי קומות	33-58
						30% מקס' בק' קרקע	61-74
						ק' אחת או 2 אחת בלבד למגרש	

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

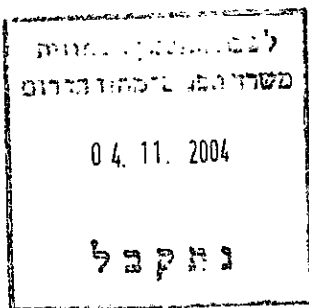


8ב. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים (תכניה מס' 5/במ/5/34)

קוי בנין	מס'	תכסית	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר)						מס'	שטח	מגרש	אזור	
			מס'	שטח	במגרש			מזערי					מגרש יח"ד
					מירבית	סה"כ	מטרות						
א	צ	ק		סה"כ	מטרות	מטרות	מטרות	מזערי	מגרש יח"ד	מס'			
				(עיקרי)	שירות	עיקריות	עיקריות	בדונם					
				+									
				(שירות)	מעל	מתחת	מעל	מתחת					
					לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע					
5.0	3.0	כמסומן	+ 2	42%	79%	13%	21%	45%	-	10.457	מגורים		
		בתשריט	מרתף	כולל				בשתי			א'		
				חניה				קומות			חד-		
								29%			משפחתי		
								מקס'			בודד		
								בק.					
								קרקע					

הערה:

קוי הבנין שבטבלה תקפים לגבי כל המגרשים למעט מגרש 84 שלגביו סומנו קוי הבנין בתשריט.



04.11.2004

ג.8. טבלת אזוריים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בניין			מס'	תכנית	היקפי בניה מירביים		מס'	שטח	מגרש	סוג	אזור	
			קומות	שטח	(% או מ"ר) במגרש		יח"ד	מגרש	מס'	מגורים		
			מירבי	מירבית	מזערי		למגרש	מזערי				
א	צ	ק			מטרות	מטרות		בדונם				
					שירות	עיקריות						
					מחלת	מחלת						
					מקרקע	מקרקע						
			לפי המסומן	+ 2	45%	17%	21%	45%	-	10.447	33-82	מגורים יח"ד
			בנספח בינוי	מרתף				בשתי			84-93	א' חד-משפחתי
								קומות				בודד
								30%				
								מקס'	סה"כ			
								בק.	יח"ד			
								קרקע	60			

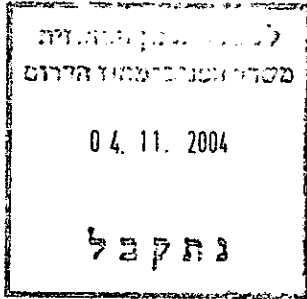
## הערות:

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



9. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.



חתימות:

חיוזם

**ד"ר בנימין**

המתכנן

**אלי עמיחי**  
 אדריכל ומתמך ערים  
 יהודה הנחתים 4 באר-שבע  
 טל: 08-6235902-08 מקס: 903-

בעל הקרקע