

נספח בינוי 01

טיפוסי מגורים

תכנית מס' - 605-0626424

שכונה ג' - באר שבע

תכנית מתאר מקומית ללא איחוד וחלוקה
סמכות ראשית מספלת בתכנית: ועדה מחוזית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

מחזור: **דרום**
מרחב תכנון מקומי: **באר-שבע**
רשות מקומית: **באר-שבע**
ישוב: **באר-שבע**

שטח התכנית: **כ- 1,493.7 דונם**
קנה מידה: **1:5,000**

שלב: הגשה מהדורה: 1 תאריך עדכון: 05.12.2018

חתימת מוסדות התכנון

| הפקדה | מתן תוקף |
|-------|----------|
| | |

שמות וחתימות:

| | | |
|------------------|--|--------|
| מגיש התכנית | שם: עיריית באר-שבע | חתימה: |
| | כשבת: | דוא"ל: |
| מגיש התכנית | שם: עיריית באר שבע | חתימה: |
| | כשבת: | דוא"ל: |
| בעלי עניין בקרקע | שם: עיריית באר שבע, רשות מוקדמי ישראל ואחרים | חתימה: |
| | כשבת: | דוא"ל: |
| עורך התכנית | שם: אדריכלית ענבל פלד- פדו קמימזן אדריכלים | חתימה: |
| | כשבת: רח' קרן היסוד 70 א, ירושלים | דוא"ל: |
| מודד | שם: מנה מדידת | חתימה: |
| | כשבת: ת.ד. 6541 בנין בלסק באר שבע | דוא"ל: |

הצהרת המודד:
הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהורה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום _____ והיא מוכנה לפי הוראות נוהל מביאת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבחוקה. דיוק המדידה והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אגליטית/ מדידה אגליטית מלאה ברמת תצויר (כולל המדידה).

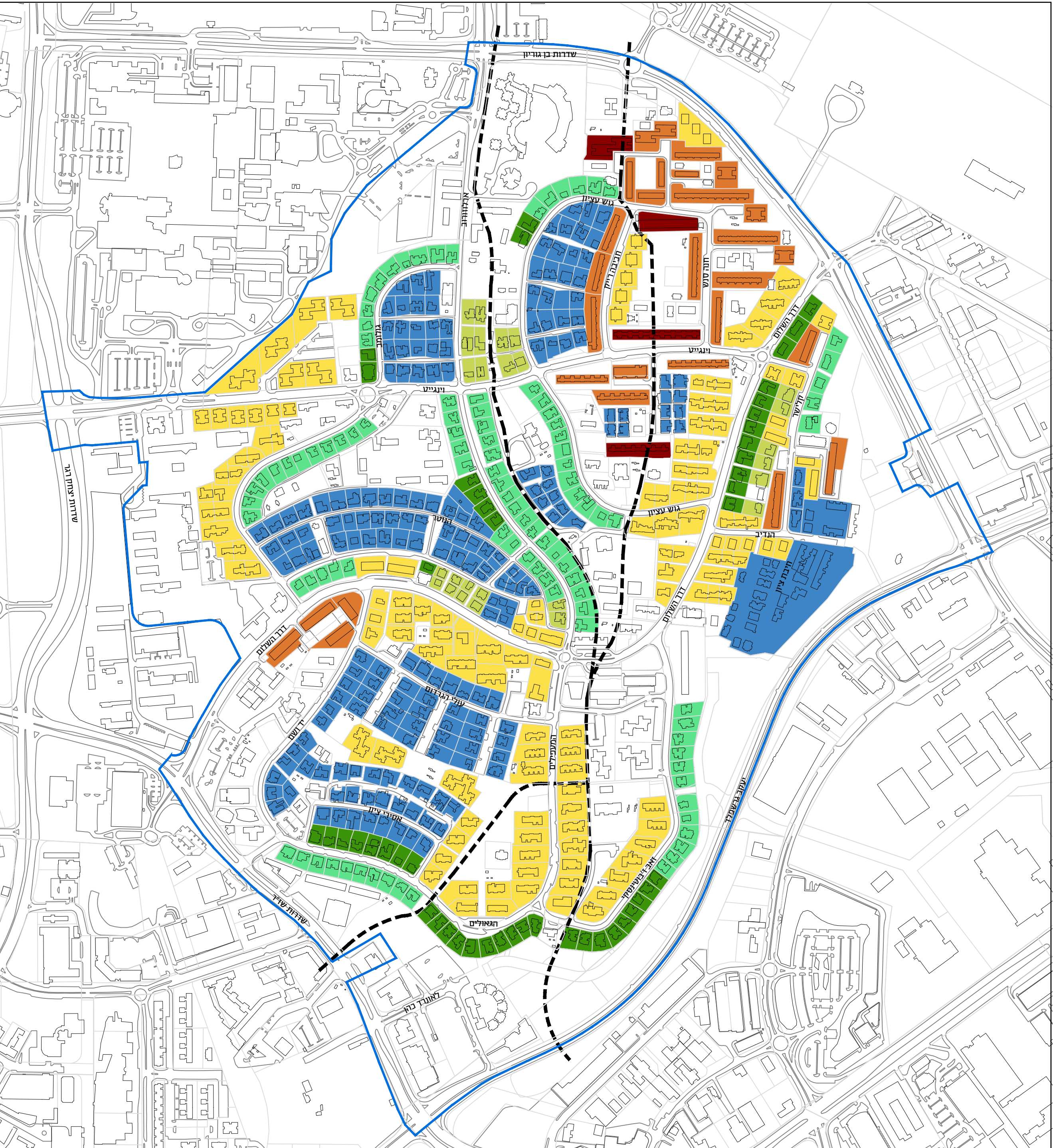
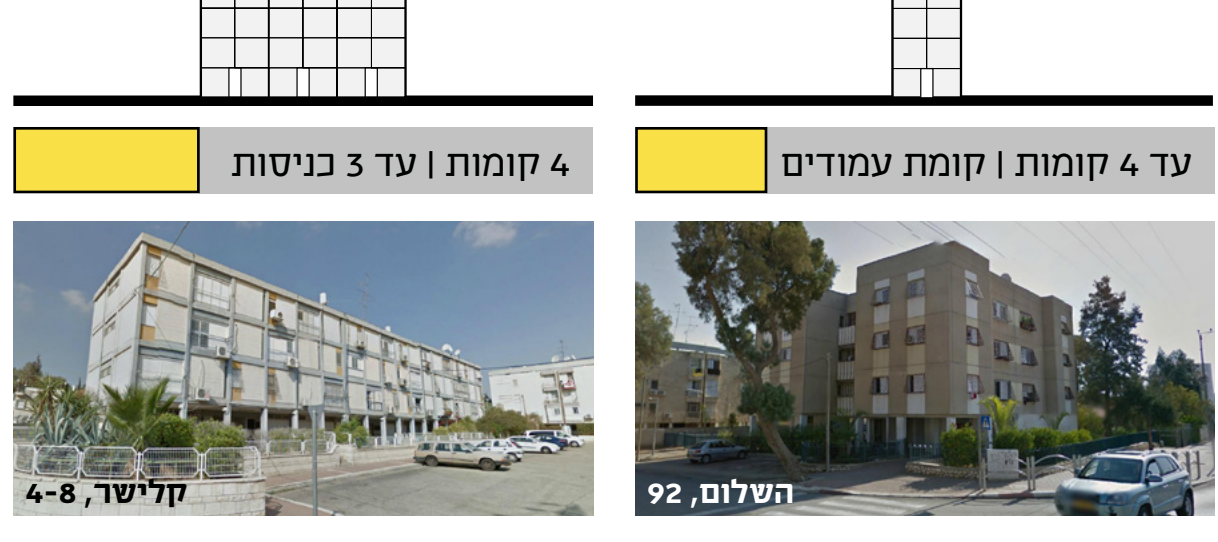
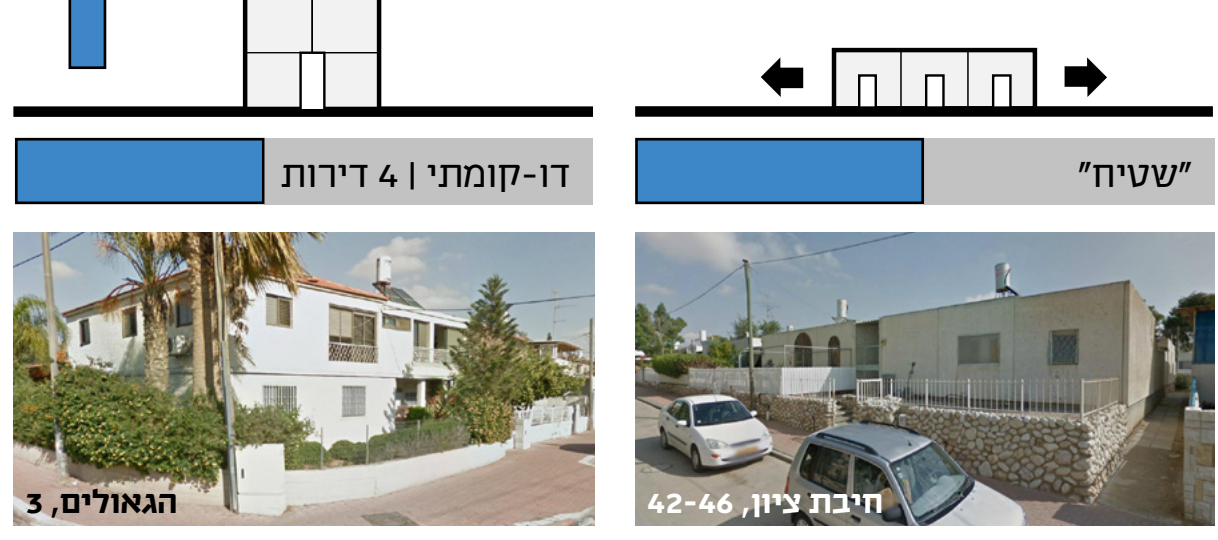
שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

ענבל פלד • צבי קימלמן • אדריכלים
מנהלת פרויקט: אלוט סגל - חברת פז כלכלה והנדסה שלמה אנקר חברה, פרוגרמה חסיפה אלדור מנהלת פרויקט: איל קראוס חברה אביב ושיתוף ציבור חו ליבנה - משרד 1:1 אדריכלות נון חברה אביב ושיתוף ציבור

הנחיות בינוי למרקמי המגורים הטיפוסיים

| שם הטיפוס | כמות קיימת יח"ד | כמות מוצעות יח"ד | 40% מימוש | הטיפול המוצע |
|-----------|----------------------|---------------------------|---|--|
| טיפוס א' | 92 מגרשים כ-300 יח"ד | 16 יח"ד במגרש כ-1500 יח"ד | כ-600 יח"ד | הריסה ובנייה עפ"י תמ"א 38-2 ובהתאם להנחיות מפורטות מצורפות לטיפוס א'. |
| טיפוס ב' | 48 מגרשים כ-150 יח"ד | 16 יח"ד במגרש כ-750 יח"ד | כ-300 יח"ד | כמפורט בהנחיות נספח בינוי 03. |
| טיפוס ג' | 18 מגרשים כ-60 יח"ד | 16 יח"ד במגרש כ-300 יח"ד | כ-150 יח"ד | איחוד 2 מגרשים צמודים ליצירת מבנה לכדי עקרונות טיפוס א' במגרשים לאורך רחוב ארלוזורוב ויפקעו ו מ' לצורך יצירת רחוב דרך של 1 מ'. |
| טיפוס ד' | כ-600 יח"ד | ללא תוספת כ-600 יח"ד | כ-600 יח"ד | מתן הרחבות משמעותיות ללא שינוי בבמות יח"ד. |
| טיפוס ה' | כ-1600 יח"ד | תוספת של 25% כ-2000 יח"ד | כ-800 יח"ד | הרחבות עפ"י תמ"א 38-1 ותוספת של 2.5 קומות - תוספת של כ-25% המגדל. יש למצוא פתרון חניה מחוץ לגבולות המגדל. |
| טיפוס ו' | כ-850 יח"ד | תוספת של 25% כ-1050 יח"ד | כ-425 יח"ד | תמ"א 38 - בתוכנית הרחבות ותוספת קומות. מחייב פתרונות חניה מחוץ לגבולות המגדל. |
| טיפוס ח' | כ-110 יח"ד | | | פינוי בינוי עם קרקע משלימה. |
| סה"כ | כ-3700 | כ-6200 | כ-40% מימוש כ-2875 יח"ד נוספות 3700-2875 יח"ד | |

טיפוס א' - ארלוזורוב רגיל
טיפוס ב' - ארלוזורוב בלי פארק בגב
טיפוס ג' - ארלוזורוב צמדים
טיפוס ד' - 4+ דו משפחתי (בצרון)
טיפוס ה' - תוספת 25%
טיפוס ו' - תמ"א 38 / פינוי בינוי
טיפוס ח' - הריסה בגלל מיקום, פינוי בינוי
ציור לב השכונה



הנחיות בינוי למרקמי המגורים



- מרקם בינוי חדש, כתוצאה מפינוי בינוי נרחב - הבינוי ישלב חצרות פנימיות ושכילים הנפתחים לרחובות ולציד הולכי הרגל הפנימי.
- מרקם מגורים חדש
- בינוי אופייני לציר הפנימי שיחבר באופן מקסימלי בין הרחובות לציד הולכי הרגל ויפנה לשניהם
- פרוייקטים מחוללי שינוי מעורבי שימושים על בסיס מרכזים מסחריים קיימים
- מבני ומוסדות ציבור
- שבילים
- שבילים בציר "לב השכונה"
- שטחים ציבוריים פתוחים
- רחובות מוצעים
- רחובות קיימים

עקרונות פיתוח מוצעים - ציר לב השכונה