

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע



ת ק נ ו ן

תכנית מס' 5/במ/34

שינוי לת.מ. 162/03/5

המתכנן:

אדריכל אלי עמיחי



תש"ן - 1990

שכונת רמות שלב ב' - מבוא

שלב ב' של שכונת רמות מהווה את האזור המזרחי של השכונה, ונמצא קרוב לאנדרטה. השטח גבעי בגובה מקסימלי של כ-370 מ' מעל פני הים וכ-70 מ' מעל העיר באר-שבע.

השכונה כוללת כ-1350 יח"ד בשלושה גושי בינוי עיקריים - אזור לבנה ביתך חד ודו-משפחתיים - כ-300 יחידות, אזור הכולל בעיקר קוטג'ים טוריים - כ-300 יחידות ואזור בניה רוויה, הכולל קרוב ל-750 יח"ד, בבנינים מדורגים וברבי קומות. כאזורי הבניה העצמית נקבעו השטחים המתונים יותר מבחינה טופוגרפית. בנוסף ליח"ד הללו כוללת השכונה גם בית אבות עם 150 יח"ד.

ציר ניקוז ראשי המשמש גם כרצועה ירוקה וגן ציבורי מרכזי לשכונה חוצה אותה לכל אורכה בין השלוחות הגבעיות. מוסדות הציבור נמצאים לצד צירים ירוקים ראשיים ובעיקר לאורך הרצועה הירוקה הנ"ל. מוסדות הציבור משרתים ברובם גם את רמות שלב א'.

מערכת הכבישים:

כביש מאסף נכנס לשכונה מכביש 30, עובר בה כטבעת וקושר אותה אל רמות שלב א' בשני צמתים הנמצאים על כביש מס' 7. מן הכבישים המאספים יוצאים כבישים מקומיים ומהם רחובות משולבים, בד"כ ללא מוצא.

השכונה מקבלת את שרותיה המסחריים מהמרכז המסחרי הגדול בצומת הכבישים 17 ו-30 ומשלושה מרכזונים קטנים הנמצאים במקומות שונים בשכונה עצמה.

מחוז הדרום נפת באר-שבע

שכונת רמות - שלב ב'

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : חברת מבני תעשיה בע"מ

המתכנן : אדריכל אלי עמיחי ת.ד. 1237, עומר 84965 טל. 057-496843

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5/במ/34 המהווה שינוי לת.מ. 162/03/5.
על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
2. שטח התכנית
720 דונם.
3. גושים וחלקות
גוש כתף באר-שבע מס' 6, חלקה 1 (חלק).
4. מסמכי התכנית
א. התכנית כוללת בכתב 17 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות לתכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. חלות התכנית
התכנית תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
6. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 38/102/02/5 ולתכנית מפורטת מס' 162/03/5.
7. מטרת התכנית
שינוי תכנית להקמת שכונת מגורים בצפיפות נמוכה ובצפיפות בינונית ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
8. חלוקה למגרשים
תהיה בהתאם לתשריט בתכנית זו. שינוי בחלוקה לא יהווה שינוי לתכנית בתנאי שיעוד השטח ישמר.

הפקעות לצרכי ציבור

9. השטחים המיועדים בתכנית למוסדות ציבור, דרכים, דרכים משולבות ושצ"פ יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית באר-שבע בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.

קוי בנין מינימליים

- 10.
- לאורך כל הדרכים קוי הבניה יהיו כמסומן בתשריט.
 - קוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'.
 - קו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.
 - קו בנין במגרשים הדו-משפחתיים בגבול המשותף יהיה 0.0 בתנאי קיר אסום או 3.0 מ'.
 - קו בנין צדדי בבניה טורית - 0.0 מ' בין יחידות הדיור.
 - במגרש פינתי קוי בנין קדמיים יהיו כמסומן בתשריט, וקוי בנין צדדיים יהיו 3.0 מ'. במגרש פינתי אין קו בנין אחורי.
 - בשטחים המיועדים למסחר יהיו קוי הבנין הצדדיים 4.0 מ' והאחוריים 5.0 מ'.
 - כל קוי הבנין במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו 4.0 מ', למעט קו בנין קדמי הגובל בדרך.

הוראות מיוחדות למגורים באזורי מגורים א' וא' מיוחד

11. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהיו שטחי מגורים בצפיפות נמוכה (א) מותר להקים בהם יחידות דיור בנות קומה אחת או דו-קומתיות. השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום על רקע פסים אלכסוניים, מיועדים לאזור מגורים א' מיוחד (בניה קבלנית בצפיפות גדולה יותר).

א. הגבלות בניה:

(1) גובה המבנה המכסימלי לבנין עם גג שטוח יהיה 7.5 מ' ובבנין עם גג רעפים עד 8.5 מ'. המדידה תהיה מגובה מפלס 0.0 של המבנה שיבוצע לפי המופיע בתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

לפחות 20% משטח הגג יהיו גג רעפים. חלק הגג הזה ישמש להנחת קולטי השמש ולהסתרת הדוודים. החלק נושא הקולטים יפנה דרומה. הגמלוניים וארגזי הרוח יהיו מבניה מאסיבית ויצבעו לבן. לא יותרו ארגזי רוח מעץ. תותר הורדת מים בנגר.

(2) קומת עמודים מפולשת - שטחה יחשב באחוזי הבניה מגובה של 2.20 מ' ומעלה. שטח קומת העמודים המפולשת לא יעלה על 30 מ"ר.

(3) סך הכל שטח הבניה המירבי יהיה בבניינים בני קומה אחת 35% משטח המגרש ובבניינים בני שתי קומות 45% משטח המגרש, כאשר בקומת הקרקע 30%. שטח הבניה המירבי באזור מגורים א' מיוחד יהיה 30% משטח המגרש לקומה אחת ו-50% לשתי קומות.

(4) במגרש הנמצא באזור מגורים א' מיוחד תותר הקמתן של עד 4 יח"ד בלבד. לכל מגרש תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, סדרי חניה, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת.

(5) במגרש חד-משפחתי תיבנה יח"ד אחת בלבד.

(6) מגרש דו-משפחתי מוגדר בתשריט על ידי מספר מגרש אחד, והוא מחולק לשני תת-מגרשים A ו-B על ידי קו מקוטע.

(7) באחוזי הבניה יחשבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקורים לרבות מרפסות מקורות, שטחים מגוננים מקורים ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:

(א) שטח מקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי.

(ב) שטח המרתף לא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו ולא יעלה על 60% מהשטח המקסימלי המותר בקומה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

(ג) תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.90 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

(ד) תותר בנית סככת רכב יחידה או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. קו בנין צדדי 0.0. שטחה המירבי לא יעלה על 15 מ² (5.00 x

3.00). קו בנין קדמי 3.0 או 0.0 מ' בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה. הסככה תבנה מבניה קשה והיא תבוצע עפ"י 3 דגמים כפי שיתוכננו ע"י מחלקת מהנדס העיר בעיריית באר-שבע. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב.

(ה) מחסן בגודל עד 8 מ"ר לא יכלל באחוזי הבניה ויבנה כחלק מהבית. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.

(ו) כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.

(8) נוהל מגרשים דו-משפחתיים:

במקרים בהם התפנה אחד משני המגרשים הדו-משפחתיים או הוקצה מגרש אחד בלבד, הנוהל הוא:
במגרשים דו-משפחתיים רצוי לתכנן 2 יח"ד בבת אחת שתהיינה בעלות זיקה ארכיטקטונית אחת לשניהם. במקרה והדבר לא יתאפשר ותוגש תכנית עבור תת-מגרש אחד, תכנית תת-המגרש הצמוד תתיחס בעתיד למבנה המתוכנן הראשון מבחינת אחידות וזיקה ארכיטקטונית.

בעל תת-המגרש הראשון יעביר סט תכניות לביצוע בק.מ. 1:50 לתיק היתר בניה.

זכויות הבניה בכל אחת מיחידות הדיור יהיו בהתאם לחלקן היחסי.

ניקוז הגגות של כל אחת מיח"ד לא יהיה בכוון הגבול המשותף.

(9) המקלט יהיה בתחום המבנה, במרתף או בקומת הקרקע. הכניסה למקלט תהיה דרך הבנין עצמו.

(10) לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדוייק בתכנית ההגשה. הקולטים יונחו על מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג. לא יותרו אנטנות פרטיות.

(11) חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומרי עץ, מתכת, אסבסט וכד'. גגות המבנים באזור א' מיוחד יהיו משופעים עם רעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד בכל משטחי הגג.

(12) עיבוד החזיתות: כל חזיתות הבנינים תהיינה לבנות. חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים: טמבורטקס, טיח אקרילי, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות.

ניתן יהיה לצפות החזיתות בקטעים אשר סה"כ שטחיהם לא יעלה על 15% משטח כל החזית בגוון ו/או חומר אחר באישור מהנדס הועדה, ושיבוא לביטוי בבקשה להיתר. החומרים שיתרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה. לא יותר בטון גלוי. גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג.

(13) יש לתכנן ולבצע שרותי משק הבית כגון: תלית כביסה ובלוני גז במקום מסודר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. יש להראותם בתכנית ההגשה להיתר בניה.

ב. גדרות

(1) בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. תותר זירוגה, אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי. באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.50 מ' תותר הקמת סבכת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק" ושל חברת החשמל וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

(2) על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

(3) קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו מאבן נסורה בכל עיבוד שהוא ובגובה שלא יעלה על 3 מ' ממפלס הקרקע הסמוכה. מקום בו יש צורך בקיר גבוה יותר יבנה קיר תומך בגובה 3 מ' ואחריו מדרגה אופקית במרחק של כ-1 מ' וקיר תומך נוסף ובין הקירות תהיה אדמת גן אופקית. ההוצאות על ביצוע הקירות התומכים והגדרות בין המגרשים יתחלקו בין השכנים.

ג. הנחיות כלליות - תאום בין מגרשים

(1) במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תלקח בחשבון גם תוספת אדמה לגינון.

(2) מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי הבניה.

ג. לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

ד. חניה

(1) בכל מגרשי המגורים תהיה החניה בגבולות המגרש. תותר חניה אחת בגבולות המגרש וחניה שניה בחוץ. הכניסות לחניות אלה יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות, לפי נספח הפתוח. באזורי מגורים א' מיוחד במגרשים 341-348 תהיה החניה לאורך הדרך מחוץ למגרשים.

(2) הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים

ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פתרון לבטחון הולכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.

(3) מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחות הכבישים ותאום מערכות.

(4) כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף.

(5) 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.

(6) באזורים המיועדים לבניני ציבור ולמסחר תוסדר חנית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

(ה) אשפה

סילוק האשפה יבוצע בהתאם לאישור עיריית באר-שבע בנושא זה. נישות לפחי אשפה יבוצעו בגדר הקדמית אלא אם כן יסוכם על פתרון באמצעות שקי אשפה.

15. הנחיות בניה למגורים באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד

השטחים המסומנים בתשריט בצבע צהוב יהיו שטחי מגורים בצפיפות בינונית ויכללו מבני מגורים בני 3-4 קומות רגילים או מדורגים. בשטחים המסומנים בתשריט בצבע כתום מותחם כתום תותר הקמת מבנים בני 5-6 קומות.

הערה: סימון המבנים בתשריט מבטא את כוונות הבינוי הכללי ולא מחייב בתכנון מפורט של המבנים.

תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני - היוזמים חייבים להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני לגבי השטחים המסומנים בתשריט.

(א) תנאים להוצאת היתרי בניה - לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:

(1) ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, מים וביוב, קוי טלפון, תאורה, מתקנים הנדסיים ופיתוח שטחי ציבור, הכל לשביעות

רצון מהנדס העיר והרשויות הנוגעות לשרותים האלו.

(2) ייקבעו הדרכים ותובטח הקמת מוסדות הציבור הנדרשים בהתאם לתוכנית ועפ"י לוח זמנים נדרש של הרשות המקומית, הכל לשביעות רצון הרשות המקומית והמשרדים הנוגעים לכל אחד מהמוסדות האלה.

(3) תוכן ותאור תכנית חלוקת מגרשים מבוססת על מפת מדידה טופוגרפית על פי תכנית הבינוי.

(4) לגבי כל מתחם לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני תוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי ועיצוב הכוללת את שטח המתחם כולו, כמוסדר בתשריט.

(5) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

(6) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חניה לפי תקן החניה של תכנית המתאר כולל חניה למוסדות ציבור ומסחר.

(7) מרזבים וצינורות

יש לשאוף שלא יבוצעו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים הפונות לרחוב, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות עמודים.

(8) פרגולות

במידה ויתוכננו פרגולות לביצוע עם הקמת הבנין על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין, הן תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20. העמודים והקורות החיצוניים של הפרגולות יהיו בנויים בטון ומצופים בחומרי הגמר של הבנין.

(ב) גגות - חלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון מערכות סולריות, קרור וצינון וכיו"ב וימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזית הבתים ומסתיר אותם. המתקן למערכות הסולריות יהיה משותף לכל דיירי הבית. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ וכו'). 20% לפחות

משטח הגג יהיה גג רעפים. גמלונים וארגזי רוח יהיו מבניה מאסיבית. לא יותרו כרכובי עץ.

(ג) אנטנות - ברובע תותר אנטנה מרכזית. מיקומה יהיה באחד מהמגרשים הציבוריים בהתאם לתכניות הבינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.

(ד) תכנית פיתוח למגרש - כחלק מהבקשה להיתר תהיה תכנית פיתוח למגרש בקנ"מ 1:100 שתוכן ע"י אדריכל גנים רשוי ובה יפורטו הנושאים הבאים: פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים ושיפועים, קירות תמך ופרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקן לסילוק אשפה, מתקני גז וכביסה, תכנית נטיעות.

(ה) תנאים לצורתו ומראהו של הבנין - הועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו וצבע הבנין. באזור מגורים ג' ומגורים מיוחד יהיו חומרי הגמר של המבנים: אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש, פסיפס קרמי, מרצפות קרמיקה בגוון, בצורה ובכמות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

(ו) חניות - החניה תהיה בתחום המגרשים. במגרשים מס' 700-711, 738-740, 755-759 תהיה הכניסה לחניה משותפת לכל 2 בתים צמודים. יש לשאוף שחלק מהחניה תהיה בקומת העמודים של המבנים. ביצוע מקומות החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות.

(ז) מבני עזר ותשתית - בנית מבני עזר לתשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של "בזק" וכיו"ב תותר בשטחים ציבוריים לרבות שטחים למבני ציבור, שצ"פ ודרכים ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומן בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

באזור מגורים ג' בדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצוין חלוקה זו בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי.

(ח) שונוות-הנחיות בניה לכל הבתים באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד

אספקת הגז תהיה מרכזית.

פתרון האשפה בבתים המשותפים יהיה בתחום המבנה אלא אם תהיה החלטה אחרת לגבי כלל השכונה מטעם הרשות המקומית. מערכת מוני המים תהיה במקום נגיש בהתאם לתכנית הפיתוח.

מחסנים פרטיים - תותר בנית מחסן לכל יח"ד בגודל מקסימלי של 6 מ"ר נטו בקומת העמודים.

(ט) הנחיות בניה למבנים המדורגים

מרפסות - בבניה המדורגת תהיינה מרפסות לדירות. דירות הקומה העליונה יהיו בעלות הגג, למעט 25% משטחו שיופרש לדיירים לצרכים משותפים לכל דיירי הבית ותהיה אליו גישה ממהלך המדרגות הראשי. במגרשים מס' 724, 723, 754-752, 783-760 תוצמד החצר האחורית לדירות הנמצאות במפלס החצר. ככל האפשר תוצמד חצר פרטית צדדית לדירות שעל הקרקע. במגרשים מס' 783-760 תהיה גישה לכל הדיירים לשביל הציבורי שמאחור. המבנים יבנו על קו בנין אחורי של 5 מ'.

16. השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת-קרקעיים וקוי חשמל עיליים. בשצ"פ הצמוד לצומת הכבישים מס' 7 ו-30 יוצב פסל סביבתי על פי הנחיות הרשות המקומית.

17. מתקן הנדסי (מסומן בתשריט באפור עם קוים אלכסוניים בסגול)

הנחיות בניה:

שימושים - מתקן שאיבה ואגירה עירוני.
קוי בנין מזעריים - 3.0 מ' מגבול השטח בכל היקפו.
גובה מירבי - בהתאם לצרכי תפעול המתקנים.
אחוז בניה מירבי - עד סך 30% משטח המגרש.
חניה - בתחום המגרש.

18. הנחיות בניה לבניני ציבור

המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני ציבור, ירשמו על שם העיריה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר באר-שבע לגבי שטחים לבניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי טבלת מגרשי בניני ציבור שבתשריט.
גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות.
גובה בי"ס יהיה עד 3 קומות.
אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו לקומה.

גישת הולכי רגל ורכב למגרש ציבורי מס' 602 תהיה דרך מגרש 603 והיא תאושר על פי תכנית בינוי כוללת למוסדות הציבור במגרשים 601, 602, 603. ברזרבה למוסדות ציבור (מגרש 603) יבנה בית ספר על יסודי.

קוי הבנין המינימליים יהיו על פי הכתוב בס' 11 בתקנון זה. אם סומן קו בנין בתשריט, קו זה מחייב.

19. הנחיות בניה למסחר

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה יהיה שטח למסחר. מותר להקים בו חנויות בלבד, לפי תכנית בינוי תוך מניעת מטרדים הדדיים, ויחולו על השטח הוראות תכנית מתאר באר-שבע.

גובה המבנה יהיה קומה אחת ולא יותר מ-6 מ' מפני קרקע סופיים (גובה אבן השפה בפינה הגבוהה בחזית המגרש). שטח הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש.

קו בנין קדמי הגובל בדרך - כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי 4.0 מ' ואחורי - 5.0 מ'.

במגרש 803 יוקם מצפור. הנחיות בניה יקבעו על פי תכנית בינוי שתוגש ותאושר ע"י הרשות המקומית.

קו הבנין המינימלי יהיה 5 מ' בכל ההיקף.

שביל הולכי הרגל המוביל למצפור מצד צפון יאפשר מעבר של רכב שרות.

20. אזור לתכנון מיוחד

מסומן בתשריט בפסים חומים אלכסוניים על רקע ירוק. בשטח זה שעיקרו שצ"פ תותר הקמת אלמנט של פיסול סביבתי שתכנונו והקמתו יתואמו עם משרד מהנדס העיר. לא תותר כל בניה אחרת.

21. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

(א) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

(ב) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל

הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט
ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק
הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי
חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
החשמל.

22. הערות

(א) ביוב

1. במגרשים שהם נמוכים מהכביש הצמוד, המתחברים למערכת
הביוב שבכביש הגבוה, ינקטו על ידי בעל המגרש,
ובאחריותו, סידורים מתאימים למניעת הצפת הבית מזרימה
חוזרת עקב סתימה במערכת העירונית.

2. לא ינטעו עצים על קו ביוב העובר במגרשים עד למרחק 1 מ'
מהקו.

(ב) תקשורת - רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית. צפויה חזירה תת-
קרקעית לתחום המגרש של שוחות תקשורת מתחת לקו הצוארון של
השוחה.

(ג) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית למעט קוי מתח גבוה.

הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. הערות

(א) ביוב

1) א. במגרשים בהם עובר קו ביוב ציבורי, הקו יבוצע לפי ההנחיות הבאות:

1. מעבר ממגרש למגרש יעשה ע"י ירידה ורטיקלית בתא בעומק עד 4 מ' או בקו פלדה מוגן א"כ.
2. השיפועים בקוים האופקיים יהיו לפי הל"ת.
3. הקו יעבור במרחקים מיסודות המבנים והגדרות, לפי המפורט בהל"ת.

ב. בעלי המגרשים דרכם עובר קו ביוב צבורי מוגבלים בפיתוח השטח, בהתאם להנחיות ספציפיות, שינתנו ע"י מחלקת המזידות ומחלקת הביוב של עיריית באר-שבע.

ג. הפרטים הטכניים של העברת קו ביוב צבורי בשטח פרטי יקבלו אישור ממהנדס הביוב של עיריית באר-שבע, לגבי כל מגרש ומגרש.

(2) לא ינטעו עצים על קו ביוב העובר במגרשים עד למרחק 1 מ' מהקו.

(ב) תקשורת - רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית. צפויה חזירה תת-קרקעית לתחום המגרש של שוחות תקשורת מתחת לקו הצוארון של השוחה.

(ג) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית למעט קוי מתח גבוה.

קווי בנין			שטח	רוחב	אחוזי	מספר	יעוד	מספר
			מגרש	מגרש	בניה	קומות		המגרש
אחורי	צדדי	קדמי	מינני'	מינני'	מירביים			
					למגרש			
5.0	3.0	"			110%	5 קומ'	מגורים	712-720
					ברוטו		מיוחד	733-737
					30%			752-754
					בקומה			726,728
5.0	3.0	"			170%	6 קומ'	מגורים	738-740
					ברוטו		מיוחד	755-759
					30%			
					בקומה			
5.0	4.0	כמסומן	500		35%	1 קומה	מסחר	800
		בתשריט או	מ'					801
		5.0 מ'						802
								803
4.0	4.0	"			40%	1-3	מוסדות	600-615
					בקומה	קומות	ציבור	
							חניה	
							פרטית	

הערה: התכנית תכלול טבלת שטחים של המגרשים למגורים.

23. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התכניות יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

24. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.