

6-184

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מתאר מקומי

תכנית מתאר מספר - 2/310/02/7

דועדה דמוקרטית לתכנון
מפעל בנייה
24.9.89

ע ר ו ע ר

שכונה - 2-ג'

- מחוז:- הדרום
- נפה:- באר-שבע
- מרחב תכנון מקומי:- שמעונים
- גושים:- חלק מגוש 100084
- שטח התוכנית:- 78,400 דונם
- יוזם התוכנית:- יועדה מקומית שמעונים ומשרד הבינוי והשיכון
- בעל הקרקע:- מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך:- 28.4.89

הועדה המקומית לתכנון ובינוי

החלטת הוועדה

13.2.89

מחנדים / יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובינוי

שמעונים

26-07-89

נת קבל

פרק א' - כללי1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער", תוכנית מתאר מקומי - שכ" 2-ג'.

2. מספר התוכנית

תכנית מפורטת מס' 2/310/02/7

3. חלות התוכנית

תוכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. קנה מידה של התשריט: 1:1250.

4. יחס לתוכניות אחרות

שינוי לתוכנית מתאר מס' 1/310/02/7 שבהפקדה. תכנית זו תכלול בתכנית מתאר חדשה שתוגש לישוב כולו.

5. מטרת התוכנית

5.1 הקצאת שטח לשכונת מגורים, חלוקתו למגרשי בניה פרטית, השטחים הציבוריים הפתוחים, התווית רשת הדרכים, רוחב הדרכים ומרווחי הבניה. ביחס לדרכים כמסומן בתשריט.

5.2 קביעת המגבלות והתנאים לפיתוח בשטח התוכנית, כמפורט בטבלת השימושים והמגבלות להלן.

פרק ב' - הגדרות1. פירוש המונחים

מונחים הנזכרים בתוכנית זו ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור.

2. ציונים בתשריט ופירושים

קו כחול	-	גבול התוכנית.
שטח צבוע כתום	-	אזור מגורים.
שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת.
שטח צבוע חום	-	דרך מאושרת.
מספרים בעיגול על הדרך	-	רבע עליון
	-	רבעים צדדיים
	-	רבע תחתון
	-	מספר הדרך.
	-	מרחק קו הבנין במטרים מקצה הדרך.
	-	רוחב רצועת הדרך.

3. רשימת התכליות והשימושים**3.1 מגורים**

תותר בניית מבנים למגורים בצפיפות של שני בתים לשטח מינמלי 0.900 ד' נטו. על-פי הפרוט בטבלה בסעיף 4 באחוזה הבניה יכללו כל השטחים המקוריים למעט: שטח המיועד למקלט, מרפסות בלתי מקוריות ומרפסות גג. מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מטר לבנין עם גג שטוח ו-8.50 מטר לבנין עם גג משופע.

מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) יהיו בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב בקומע החיבור למבנה.

3.2 מגורים עם חזית מסחרית

כדי לאפשר מסחר קימונאי לצרכי יום-יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא תעלה על 70 מ"ר בה חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי כנ"ל תבונה יחידות הדיור. תכולת הבניה במגרש למגורים עם חזית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר, פרט לזה יחולו אותן מגבלות הבניה שחלות על אזור המגורים. מיקום המגהשים למגורים עם חזית מסחרית ייקבע במגרשים הגובלים עם דרך מס' 240.

3.3 מבנה עזר למגורים

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0.5 המרווח בין המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 275 מ' ולא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה, תותר בניית מבנה עזר ביותר מ-5% משטח המגרש, ומעל גובה של 2.75 מ'. מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מאסבסט, גנטון או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי כסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

3.4 שטח ציבורי פתוח

באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים: גנים ציבוריים, חדרשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש ומרגוע, קיוסקים בתי-שימוש ציבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, ריהוט גנני ומתקני ניקוז למי-גשם. תותר הקמת המבנים לפי התנאים הבאים: קו בנין צדדי 5, קו בנין אחורי 10 מ'.

3.5 דרכים

בשטחים המיועדים לכבישים, תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הכביש עצמו, אחזקתו, ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תיעול, ניקוז, הנחת קווי-ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות. רדיוס ציר המתוכנן בפניות, לא יהיה פחות מ-20 מ'.

טבלת הוראות הבניה

4.

מרווחים מינימליים במטרים			מספר קומות מירבי	% בניה מירביים		שטח מגרש מינמלי בדונם	מספר מגרש	מזוה
קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	קו בנין קידמי		% בניה 2-1 קומות	% בניה ב-קומה			
5.00	3.00	7.00	2	+ 40%	+ 30%	0.755	1-4 48-52	מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית
				70 מ"ר	70 מ"ר		5,47	
5.00	3.00 -	7.00	2	+ 40%	+ 30%			
	5.00 למגרש הצמוד לבניין			70 מ"ר	70 מ"ר			
5.00	3.00 -	5.00	2	40%	30%		14,31,46,17 .30,6	מגורים א'
	5.00 למגרש הצמוד לבניין						15,16,18-29 32-45,7-13	
10.00	5.00	7.00						ש.צ.פ.

הערות

- 4.1 מקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת או לפי בקשת שני הבעלים קיימת אפשרות לראות את שני המגרשים כאילו אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יתולו קווי הבנין ואחזוי הבניה לאחר אישור הוועדה המקומית. קו בנין קידמי, ייקבע על-פי המסומן בתשריט ועל-פי טבלת הוראות הבניה.
- 4.2 הוועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף, בתנאי שלדעת הוועדה הבניה בקיר משותף תאפשר ניצול הוגן של שני המגרשים, ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר ייבנה מבנה אחד בשלב הראשון.
- 4.3 במקרה של בניה עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי או אחורי - 0, בתנאי של בניית קיר אטום למגרש השכן.
- 4.4 הוועדה רשאית להתיר קהמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביניים עד להקמת מבנה קבע. במקרה כזה, יאושר המבנה כשיומוש חריג לפרק זמן מוגדר מראש, עד סיום פרק הזמן המוגדר והשקמת מבנה הקבע על-פי תוכנית הגשה מאושרת, ייהרס המבנה הזמני. להקמת מבנה זמני חוגש תוכנית הגשה הכוללת את תוכנית המגרש כולו, ומבנה הקבע המתוכנן. בתוכנית יסומנו שלבי הבני הצפויים.

MINHALA KIDUM BEDUIM

4.5 במגרשים מדרוניים תותר קומת מרתף מתחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ-2/3 משטח הבניין.

4.6 הבניה לאובה תגבל במישור במיחנות כמסומן בתשריט. כל מבנה או פתקן אשר יחרוג מעל מישור הבטיחות המסומן, חייב באישור מיתוד של מינהל התכנון והאזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האוויר.

4.7 מגרשים פינתיים:

קווי הבנין הקדמיים לפי התשריט.
קווי בנין הצדדיים: 3 מ' לאורך הצלע הרחבה ו-5 מ' לאורך הצלע הצרה.

.5 מערכות תשתית

5.1 ניקוז -

מגרשי הבניה ינוקזו אל הדרכים הציבוריות או אל שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים למטרה זו. בכל מקרה בו יהיה צורך בטיפול מיוחד, רשאית הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הנאותים בניקוז.

5.2 ביוב -

המבנים יחוברו לרשת הביוב המקומית. מפלטי הבניה יותאמו לדרישות הרן המתוכננת.

5.3 אספקת מים -

תהיה מרשת אספקת המים הכללית לערוער. במבנים אשר גובה רצפתם עולה על +500 מעל פני הים, יותקנו מיכלי מים על הגג בנפח 1.0 מ"ק ליחידת דיור ו/או משאבה לשאיבת מים מהרשת העירונית.

5.4 טלפונים -

בכל בנין יבוצעו ההכנות הדרושות לחיבור למערכת הטלפונים הכללית.

5.5 חשמל -

א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל, ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

ב. מגבלות בניה מתחת ובקרת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי -

1. קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.5 מ'.

2. קו חשמל במתח גבוה מעל 22 ק"ו: (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים)
מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'.
מציר הקו - 6.50 מ'.

6. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדת לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לרשות
ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 189 א.1.

7. משך ביצוע התוכנית

10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

היוזם ומאיש התוכנית:

בעל הקרקע

משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התעבורה והבטיחה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. א.א.א.א.א.

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

[Signature]

ע"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התעבורה והבטיחה תשכ"ה—1965

הפקדת תכנית מס. א.א.א.א.א.

הועדה המחוזית לתכנון ולבטיחה החליטה
ביום 20/4/69 להפקיד את התכנית.

[Signature]

ע"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. א.א.א.א.א.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. א.א.א.א.א.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 368

מיום 17/2/69