

התכנית שעונה
אישור חשר

13.12.88
התעודה המורחבת לתכנון
מספר תכנון 13.12.88

22.2.89

מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

תוכנית מפורטת מספר 374/03/7

שכונה מספר 7

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גזשים	חלק מגוש 100083
שטח התוכנית	181.12 דונם.
יוזם התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

נובמבר 1989

הרעדה המסוימת לתכנון ולבניה
"ע"מ א"מ"מ"מ"
התכנית הנוגעת בישיבה
426 תאריך 81.6.88
התנדב ל...
236

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 7.

2. מספר התוכנית - תכ' בנין ערים מפורטת מס' 374/03/7

3. חלות התוכנית

תוכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. קנה המידה של התשריט 1:1,000. על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית המתאר לערוער, אלא אם פורט אחרת בתוכנית זו.

4. מטרת התוכנית

4.1 הקצאת שטח לשכונת מגורים, חלוקתו למגרשי בניה פרטית, איתור מוסדות

הציבור הדרושים, השטחים הצבוריים הפתוחים, התווית רשת הדרכים, רוחב הדרכים ומרווחי הבניה, ביחס לדרכים כמסומן בתשריט.

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

פרק ב' - הגדרות

1. פירוש מונחים

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

2. ציונים בתשריט ופירושה

קו כחול -	גבול התוכנית
שטח צבוע כתום	איזור מגורים א'
שטח צבוע בחום ומותחם חום כהה	שטח לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	דרך מתוכננת
שטח מקווקו ירוק אדום	דרך משולבת
מספרים בעגול על הדרך	רבע עליון - מספר הדרך רבעים צדדיים - מרחק קו הבנין במטרים מקצה הדרך. רבע תחתון - רוחב רצועת הדרך.
שטח ירוק תחום קווקו שחור	שטח למגרש משחקים

3. רשימת התכליות והשימושים

3.1 מגורים

תותר בנית מבנים למגורים בצפיפות של 2 בתים לשטח מנימלי 0.900 דונם נטו. על פי הפירוט בטבלה סעיף 4. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקוריים למעט: שטח המיועד למקלט, מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג.
מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.5 מ' לבנין עם גג שטוח ו-8.5 מ' לבנין עם גג משופע.
מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב בקטע החיבור למבנה.

3.2 מגורים עם חזית מסחרית

כדי לאפשר מסחר קימעוני לצרכי יום יום תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל השטח המסחרי, כנ"ל, תבנה יחידות הדירור. תכולת הבניה למגרש למגורים עם חזית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר. פרט לזה יחולו אותם מגבלות הבניה החלות על איזור מגורים. מיקום המגרשים למגורים עם חזית מסחרית, ייקבעו בהתאם לצרכים, במגרשים הגובלים עם דרך מס' 702, ע"י הועדה המקומית, בהתייעצות עם הרשות המקומית.

3.3 מבני עזר למגורים

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0. המרווח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש במקרים מיוחדים ובאישור הועדה, תותר בניית מבני עזר ביותר מ-5% משטח המגרש, ומעל גובה של 2.75 מ'. מבנה עזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מאסבסט, מבטון או ממתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי, וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

3.4 איזור לבניני ציבור

תותר הקמת מבנים לבתי ספר, גני ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה, אולמי מופעים, מתקני ספורט, מרפאות, מועדונים, שחיי גינון פתוחים, שבילים, כבישי גישה וחניה, וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה. היתרי הבניה משטח לבניני ציבורי, יצאו לאחר הגשת תוכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

3.5 שטח ציבורי פתוח

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

3.6 דרכים

בשטחים המיועדים לכבישים, תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הכביש עצמו אחזקתו, ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונסיעות.

4/...

4. טבלת הוראות הבניה

מרווחים מנימליים			מספר קומות מירבי	% בניה מירביים		שטח מגרש מנימלי ב-מ"ר	איזור
קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	קו בנין קדמי		% בניה ב-2 קומות	% בניה ב-1 קומה		
5	3	5 או 7	2	40	30	900	מגורים א
5	3	כנ"ל	2	70+40 מ"ר	70+30 מ"ר	900	מגורים עם חזית מסחרית
5	4	כנ"ל	2	80	40	1000	ש.ב.צ.
10	5	כנ"ל					ש.צ.פ.

הערות

- 4.1 במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת או לפי בקשת שני הבעלים קיימת אפשרות לראות את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הבנין ואחוזי הבניה לאחר אישור הועדה המקומית. קו בנין קדמי, ייקבע על פי המסומן בתשריט.
- 4.2 הועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף, בתנאי שלדעת הועדה הבניה בקיר משותף תאפשר ניצול הוגן של שני המגרשים, ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר יבנה 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 הועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביניים עד להקמת מבנה קבע. במקרה כזה, יאושר המבנה כשימוש חריג לפרק זמן מוגדר מראש, עד סיום פרק הזמן המוגדר והשלמת מבנה הקבע על פי תוכנית הגשה מאושרת, ייהרס המבנה הזמני. להקמת מבנה זמני תוגש תוכנית הגשה הכוללת את תוכנית המגרש כולו, ומבנה הקבע המתוכנן. בתוכנית יסומנו שלבי הבני הצפויים.
- 4.5 במגרשים מדרוניים תותר קומת מרתף מתחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ-2/3 משטח הבנין.

5/...

4.6 הבניה לגובה תגבל במישור בטיחות כמסומן בתשריט. כל מבנה או מתקן אשר יחרוג מעל מישור הבטיחות המסומן, חייב אישור מיוחד של מינהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האויר.

4.7 חניות לרכב:

- א. באיזור מגורים א' מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יח"ד.
- ב. בשטח לבניני ציבור בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.

4.8 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתוכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 189 א' ו-ב'.

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 הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הנאותים בניקוז.

5.2 ביוב -

המבנים יחוברו לרשת הביוב המקומית. מפלסי הבניה יותאמו לדרישות הרשת 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 קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי:-

(1) קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.25 מ'

(2) קו חשמל במתח גבוה מעל 22 ק"ו:

(קויים קיימים, קויים מתוכננים או מאושרים)

מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'

מציר הקו - 6.50 מ'

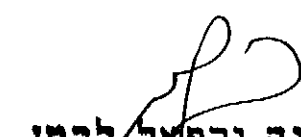
6. משך ביצוע התוכנית

עד לשנת 2000.

חתימות .7

היוזם

בעל הקרקע


עדנה ורמאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל מס' 18, ת"א 61017
טל. 5620298, 5620604-03

המתכנן

משרד המל"ס מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשס"ח-1965

אישור תכנית מס. 374/כ/א

התכנית מצוירת מכח
 סעיף 88 לחוק

יו"ר יגלה המחוזית

משרד המל"ס מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשס"ח-1965

התקדמת תכנית מס. 374/כ/א

ההגדה הממוזגת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2/2/89 להפקיד את התכנית.

יו"ר יגלה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 374/כ/א

מורטמה בילקוט הפרטונים מס. 3776

יום 27/6/90

מ

הודעה על הפקדת תכנית מס. 374/כ/א

מורטמה בילקוט הפרטונים מס. 3776

יום 22/1/90