



מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

תוכנית בנין ערים מפורטת מספר - 1/313/03/7 א

שכונה מספר - 3

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100084
חלקות	171-113 , 111-15
שטח התוכנית	263.47 דונם.
יוזם התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מרץ 1989

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 3

2. מספר התוכנית - תכ' בנין ערים מפורטת מס' 1/313/03/7 א

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 ופירושם

גבול התוכנית	קו כחול -
איזור מגורים	שטח צבוע כתום
אזור לבניני ציבור	שטח צבוע בחום ומותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מתוכננת	שטח צבוע אדום
רבע עליון - מספר הדרך רבעים צדדיים - מרחק קו הבנין במטרים מקצה הדרך. רבע תחתון - רוחב רצועת הדרך.	מספרים בעגול על 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 הכניה 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 7.50 מטר לבנין עם גג שטוח ו-8.50 מטר לבנין עם גג משופע.
מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) 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 בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל השטח המסחרי, כנ"ל, תבונה יחידות הדיור. 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' 32 על ידי הועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות המקומית ולא יהווה שינוי תוכנית.

3/...

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 275 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, שטחי 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 ומדגוע, נוי וספורט, לרבות המבנים הקשורים אליהם. קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים רחבות ושבילים להולכי רגל, רהוט גנני ומתקני ניקוז למי גשם.

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. טבלת הוראות הבניה

איזור	שטח מגרש חנימלי ב-נ"ר	% בניה מירביים		מספר קומות מירבי	מרווחים מנימליים במטרים		
		% בניה ב-1 קומה	% בניה ב-2 קומות		קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מגורים א'	760	30	40	2	לפי ושריט מצורך	3.00	5.00
מגורים עם חזית מסחרית	900	70+30 מ"ר	70+40 מ"ר	2	"	3.00	5.00
ש.ב.צ. ש.צ.פ.	1000	40	80	2	כ"ל כ"ל	4.00 5.00	5.00 10.00

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 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 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 מוסדות הציבור ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתוכנית בינוי ועצוב אדריכלי שיוכנו לכל אחד מהם, ויוגשו לאישור הועדה.

4.7 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 האוויר.

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:
(קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים)
מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'
מציר הקו - 6.50 מ'

6. משך ביצוע התוכנית

10 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

היוזם

~~משרד הדגנה והשיכון
מחוז הנגב~~

בעל הקרקע

המתכנן

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל מס' 18, ת"א 67017
טל. 5620298, 03-5620604

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 "מחוז תל אביב"
 תחומות הבניה ביטול
 438 תיק 7.6.89
 מנהל מחוז תל אביב

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה (תשנ"ה) 1965
 מחוז תל אביב
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' 1010
 הועדה המחוזית/מחוז תל אביב
 ביטול תכנית מס' 172
 מיום 16.7.89
 לתכנית תוכנית ל...
 שגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 1/3/87
 הפרסומים מס' 3702
 מיום 19/4/89
 מסד 1340

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה (תשנ"ה) 1965
 מחוז תל אביב
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית מס' 1010
 הועדה המחוזית/מחוז תל אביב
 ביטול תכנית מס' 374
 מיום 22.6.89
 לתכנית תוכנית ל...
 שגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 1/3/87
 הפרסומים מס' 3613
 מיום 16/6/89
 מסד 1212