

מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

שינוי לחלק מתוכנית מפורטת מספר א/325/03/7

שכונה מספר - 6

18.2.90
194/125
הועדה המקומית לתכנון
נתקבל בתאריך 13/12/89

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100083
שטח התוכנית	455 דונם.
יוזם התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

נובמבר 1989

הועדה המקומית לתכנון
11-89
28
ב

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 6.

2. מספר התוכנית - תכ' בנין ערים מפורטת מס' א/325/03/7

3. חלות התוכנית

תוכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. 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 יצירת מסגרת תכנונית 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 הנוזכרים 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 א'	שטח צבוע כתום
שטח לבנין ציבורי	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. בשימת 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

המגרשים הגובלים עם דרכים שנספרם 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608 יהיו מגרשים למגורים עם חזית מסחרית (למגרשים אלה אין סימון מיוחד בתשריט).

במגרשים אלה תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן צמוד. ומעל השטח המסחרי הנ"ל תבננה יחידות הדיור. תכולת הבניה למגרש למגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר. פרט לזה יחולו אותם הוראות הבניה החלות על איזור מגורים.

החנות המותרת בקומה מסחרית הנ"ל, תהיה מיועדת למסחר קימעונאי לצרכי יום יום בלבד.

במגרש פינתי הפונה ל- 2 רחובות עם חזית מסחרית, תותר הפניית החנות לרחוב אחד בלבד. רחוב זה יקבע על ידי הועדה 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 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 בוועדה 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 צבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, רהוט גנני 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

איזור	שטח מגרש מנימלי ב-מ"ר	% בניה מירביים		מספר קומות מירבי	מרווחים מנימליים		
		% בניה ב-1 קומה	% בניה ב-2 קומות		קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מגורים א	850	30	40	2	לפי תשריט מצורף	3.00	5.00
מגורים עם חזית מסחרית	900	70+30 מ"ר	70+40 מ"ר	2	כנ"ל	3.00	5.00
ש.ב.צ.	1000	40	80	2	כנ"ל	3.00	5.00
ש.צ.פ.					כנ"ל	5	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 אחדו 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. לקבלת היתר בניה, כל מבנה או מתקן אשר יחרוג מעל מישור הבטיחות המסומן, חייב אישור מיוחד של מינהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האויר. זאת, על מנת לאפשר מתן הוראות סימון יום ותאורת לילה למבנים גבוהים בצורה ניכרת מעל סביבתם.

4.7 חניות לרכב:

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

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


עד לשנת 2000.

חתימות .7

היזום

בעל הקרקע

המתכנן


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

הועדה הפדרלית לתעמולה ולכתיבה
 "שם פרטי" 3889
 חשבונית מס' 497
 מס' 3889
 תאריך 29.9.65
 שם החברה מ.א.ס.א.
 כתובת מ.א.ס.א.
 חשבונית מס' 497
 מס' 3889
 תאריך 29.9.65
 שם החברה מ.א.ס.א.
 כתובת מ.א.ס.א.

משרד הפנים

חוק התכנון והגנה תשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום

פירוש תכנון מקומי מ.א.ס.א.
 גובה 3889
 ח.ה.ה. הביטוח/מסנה נכח 497
 יבחה מס' 497
 ח.ה.ה. הביטוח/מסנה נכח 3.89
 חשבונית המוכרה מ.א.ס.א.
 חשבונית המוכרה מ.א.ס.א.

חשבונית מס' 3889
 מס' 3889
 תאריך 29.9.65
 שם החברה מ.א.ס.א.
 כתובת מ.א.ס.א.

משרד הפנים

חוק התכנון והגנה תשכ"ה - 1965
 מחוז הדרום

פירוש תכנון מקומי מ.א.ס.א.
 גובה 3889
 ח.ה.ה. הביטוח/מסנה נכח 497
 יבחה מס' 497
 ח.ה.ה. הביטוח/מסנה נכח 3.89
 חשבונית המוכרה מ.א.ס.א.
 חשבונית המוכרה מ.א.ס.א.

חשבונית מס' 3889
 מס' 3889
 תאריך 29.9.65
 שם החברה מ.א.ס.א.
 כתובת מ.א.ס.א.