

מרחב תכנון מקומי שמעונים

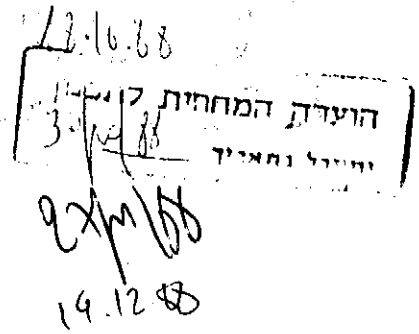
ע ר ו ע ר

תוכנית מפורטת מספר 317/03/7

שכונה מספר - 5

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100083
שטח התוכנית	303.9 דונם
יזום התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אוגוסט 1988



פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 5.

2. מספר התוכנית - תכ' בנין ערים מפורטת מס' 317/03/7

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 בתשרים ופירושים:

קו כחול	-	גבול התוכנית
שטח צבוע כתום	-	אזור מגורים א
שטח צבוע בחום ומותחם חום כהה	-	אזור לבנייני ציבור
שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת
מספרים בעיגול על הדרך	-	רבע עליון - מספר הדרך
		רבעים צדדים - מרחק קו הבנין
		במטרים מקצה הדרך.
		רבע תחתון - 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 מקורות ומרפסות אג.

מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מטר לבנין עם אג שטוח ו-8.50 מטר לבנין עם אג 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 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 תבננה 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 המגרשים למגורים עם חזית מסחרית ייקבע בהתאם לצרכים במגרשים הגובלים עם דרך מס' 501 על-ידי הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות מקומית ולא יהווה שינוי תוכנית.

3.3. מבני עזר למגורים

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבניין האחורי והצדדי יהיו - 0. 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, מבטון או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי-חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

3.4. איזור לבנייני ציבור

תותר הקמת מבנים לבתי-ספר, גני-ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה, אולמי מופעים, מתקני ספורט, מרפאות, מועדונים, שטחי גינון פתוחים, שבילים, כבישי אישה וחניה, וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

היתרי הבניה משטח לבנייני ציבור יצאו לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

3.5. שטח ציבורי פתוח

באזור 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 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 קווי-ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

4. טבלת הוראות הבניה

מרווחים מנימליים במטרים	מספר קומות מירבי	% בניה מירביים		שטח מגרש מנימלי ב-מ"ר	איזור		
		% בניה ב-1 קומה	% בניה ב-2 קומות				
קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	קו בנין קדמי	קו בנין	קו בנין	קו בנין		
5.00	3.00	לפי תשריט מצורף	2	40	30	900	מגורים א'
5.00	3.00	"	2	70+40 מ"ר	70+30 מ"ר	900	מגורים עם חזית מסחרית
5.00 10.00	4.00 5.00	כ"ל כ"ל	2	80	40	1000	ש.ב.צ. 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 כגבול 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 בנייים 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 מתוחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ-2/3 משטח הבנין.

5/...

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

4.7 חזירת רכב: א. באזור מגורים א' מקום חביה אחד בתחום המגרש לכל יוזיית דיור ב. בשטח לבניצי ציבור בתאום עם מהבדס 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. במכנים 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.

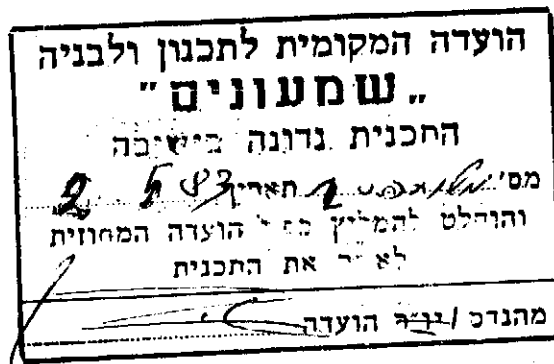
ב. מגבלות בניה מתחת ובקרת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי:-

- 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

עד שבת 2.000

6/...



7. חתימות

היוזם

בעל הקרקע

**משרד הביטחון והשכר**  
**מחוז הנגב**

המתכנן

עדנה ורמאס לרמן  
אדריכלים ומתכנני ערים ועימות  
רח' בית הלל מס' 18 ת"א, מיקוד 67017  
טל. 03-333592 — 03-380604

**מישרד הפנים**

חוק התכנון והשגחה תשכ"ה - 1965  
מחוז הדרום

מרחב הכינון לקומי 10/14/65  
תכנית 312/א/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

בישיבתה נ"מ 9/5/65  
מיום 9/5/65  
לתוכנית הנזכרת ל

מנן מנהל לתכנון  
הועדה המחוזית

תכנית מס' 312/א/א שודטמה לשהן חוקי, בילקום  
הפרסומים מס' 3715 מיום 24/11/65 נסוד 369

**מישרד הפנים**

חוק התכנון והשגחה תשכ"ה - 1965  
מחוז המזרח

מרחב הכינון לקומי 10/14/65  
תכנית 312/א/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה

בישיבתה נ"מ 5/4/65  
מיום 5/4/65  
לתוכנית הנזכרת ל

מנן מנהל לתכנון  
הועדה המחוזית

תכנית מס' 312/א/א שודטמה להפקדה בילקום  
הפרסומים מס' 2897 מיום 24/11/65 נסוד 162