

18.12.88

4/12/88

מרחב תכנון מקומי שמעונתם

מחלקת תכנון לתכנון
מתקבל בתאריך 23.12.88

ע ר ו ע ר

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 326/03/7.....

שכונה מס' 4 א'

הדרום :	מ ח ו ז
באר - שבע :	נ פ ה
שמעונים :	מרחב תכנון מקומי
חלק מגוש 100083 :	גושים
למגורים - 78 - 1 חוץ מ- 40 - 36 :	ח ל ק ו ת
113.640 דונם :	שטח התכנית
משרד הבינוי והשיכון :	י ו ז מ התכנית
מינהל מקרקעי ישראל :	כעל הקרקע
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ :	עורך התכנית

יוני 1983
4.12.88

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 4 א'

2. מספר התוכנית - תכ' בוי' ערים מפורטת מס' 326/03/7.

3. חלות התוכנית

תוכנית זו חלה על השטח הנתחם בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. קנה המידה של התשריט 1:1,000. על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית המחאר 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 הנוזכרים 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 א'
שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	-	דו"ח מוצעת
מספרים בעיגול על הדרך	-	רבע עליון - מספר הדרך
		רבעים צדדיים - 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 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 קיימנאי לצרכי יום יום תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא תעלה על 70 ממ"ר בה חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי כנ"ל תבנה יחידות הדיור. תכולת הבניה במגרש למגורים עם חזית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 ממ"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 מסי 103 על-ידי הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות מקומית ולא יהווה שינוי תוכנית.

3/...

3.3 מבני עזר למגורים

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגוש. קווי הבנין 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. במתרים מיוחדים ובמניפולטורים הנושבה תותר בניית מבנה עזר בגובה מ-5%

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 אחורי	קו בנין צדדי	קו בנין קדמי		
5.00	3.00	לפי חש"ט מצורך "	2	40	30	800	מגורים א'
5.00	3.00	"	2	70+40 מ"ר	70+30 מ"ר	800	מגורים עם זזית מסחרית
10.00	5.00	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 אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הבנין ואחוזי הבניה לאחד אישור הועדה המקומית. קו בנין קדמי, ייקבע על פי המסומן בתשריט.
- 4.2 הועדה רשאית להוטר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים כגבול מגרש משותף, כתנאי 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, כתנאי של בניית קיר אטום למגרש השכן.
- 4.4 הועדה רשאית להוטר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת בנייה עד להקמת מבנה קבע. במקרה כזה, יאושר המבנה כשימוש חריג לפרק זמן מוגדר מראש, עד סיוט פירק 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 יותר קומת מרתף מוחזקת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ-2/3 משטח הבנין.

5/...

4.6 הבניה לגובה חגבל 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 חניית רכב: א. באזור מגורים א' מקום חביה אזור בתחום המגרע לכל יונית דיור

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 כנפח 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 חח-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 שנת 2.000

מש"ד הבנייה והשיכון

~~מחוז מרכז~~

חתימת הירושם

חתימת בעלי הקרקע

לדמן - אודימריס (מחכנוי ערים בע"מ)
תל-אביב, רח' אחד-העם 114, סל' 221680

חתימת המחכנון

ואר"ך:

השטח הכנים

חוק התכנון והתכנית תשכ"ה 1965

מ.ת.ת. הדרום

מרחב הכניס נקודת 1/14/10
 תכנית 326/03/7
 תוקפה התחילה/משנה גפת
 כישיבתה כ" 2
 מיום 2/5/83 החליטה להפקיד
 תחוקתה ומוציאת לעל
 מנן מנהל להכנס
 הועדה הממונה

מרחב הכניס נקודת
 תכנית 326/03/7
 תוקפה התחילה/משנה גפת
 כישיבתה כ" 163
 מיום 10/4/89 החליטה להפקיד
 תחוקתה ומוציאת לעל
 מנן מנהל להכנס
 הועדה הממונה

תכנית חסי 326/03/7 פורסמה למתן חוקף, בילקוט
 המסדוסים כסי 3708 מיום 29.9.89

תכנית חסי 326/03/7 פורסמה להפקדה בילקוט
 המסדוסים כסי 3968 מיום 13/10/83