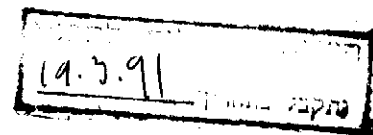




מרחב תכנון מקומי שמעונים



ע ר ו ע ר

שינוי לתוכנית מפורטת מספר 312/03/7

תוכנית בנין ערים מפורטת מספר 2/312/03/7

שכונה מספר - 1

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100084
שטח התוכנית	454.296 דונם.
יוזם התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

פברואר 1991

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 1.

2. מספר התוכנית - תכ' בנין ערים מפורטת מס' 2/312/03/7

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

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים על ידי:

4.1 קביעת יעודי קרקע לאיזור מגורים א' וחלוקתו למגרשים.

4.2 קביעת יעודי קרקע לשטח לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח מסחרי.

4.3 התווית רשת דרכים.

4.4 קביעת מגבלות בניה ותנאים לפיתוח שטח התוכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. ציונים בתשריט ופירושם

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 מוצעת
שטח צבוע חום	דרך קיימת
שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין	רחוב משולב
מספרים בעגול על הדרך	רבע עליון - מספר הדרך רבעים צדדיים - מרחק קו הבנין במטרים מקצה הדרך.
	2/...

2.1 איזור מגורים א'

תותר בנית מבנים למגורים בצפיפות של 2 בתים לשטח מנימלי 0.900 דונם נטו. על פי הפירוט בסבלה 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.

2.2 מגורים עם חזית מסחרית

המגרשים הגובלים עם דרכים שמספרם 105, 106, 107, 108, 111, 112, 101, 102, 103, 104 יהיו מגרשים למגורים עם חזית מסחרית. במגרשים אלה תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חוות אחת כולל מחסן צמוד מעל השטח. פרט לזה יחולו אותם הוראות הבניה החלות על איזור מגורים. החנות המותרת בקומה המסחרית הנ"ל מיועדת למסחר קמעוני לצרכי יום יום בלבד. במגרש פינתי הפונה ל-2 רחובות עם חזית מסחרית, תותר בניית החנות מרחוב אחד בלבד. רחוב זה ייקבע על ידי הועדה המקומית.

2.3 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 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת סככות חקלאיות מעל גודל 5% משטח המגרש ועד גודל 35% משטח המגרש, ובגובה מעל 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/...

2.4 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.

2.5 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'.

2.6 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 ונטיעות.

2.7 שטח מסחרי

תותר הקמת מבנים לחנויות קמעוניות מסוגים שונים. חנויות למכירת מצרכים יום-יומיים כגון: קיוסקים, חנויות מזון, כלי בית, בתי מרקחת, צרכי כתיבה. תותר הקמת מבנים לבנקים, סוכנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה, בתי מרחץ וכן כבישי גישה ושירות, שטחי חניה ושטחי גינון.

2.8 שטח לרחוב משולב

ישמש כרחוב משולב להולכי רגל ורכב. תותר סלילת הרחוב ללא אבחנה בין מדרכות ושטחי נסיעה, גינון, ספסלים, מתקני משחק, נטיעות, תעלות ניקוז, ניקוי אספקוי עירוניות לסוגיהם - עיליים ותת קרקעיים.

2.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים למבני ציבור והשטחים לדרכים יופקעו על פי סעיף 188 לחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

4/...

3. 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	900	30	40	2	לפי תשריט מצורף	3	5
מגורים עם חזית מסחרית	900	70+30 מ"ר	70+40 מ"ר	2	כנ"ל	3	5
מסחר	2405	40	80	2	7 מהכביש 5 מש.צ.פ.	7	5
ש.ב.צ.	1000	40	80	2	כנ"ל	4	5
ש.צ.פ.					כנ"ל	5	10

הערות

3.1 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.

3.2 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.

3.3 במקרה של בניה בשני מגרשים צמודים עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי 0, בתנאי של בניית קיר אטום למגרש השכן.

3.4 הועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביויים 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.

3.5 תותר חלוקות מגרשים ששטחם עולה על 1800 מ"ר ליחידות עד גודל 900 מ"ר כ"א. חלוקה זו תצביע על דרכי הגישה אל המגרשים הפנימיים. חלוקה מסוג זה לא תהווה שינוי תוכנית מפורטת ותאושר על ידי הועדה המקומית.

3.6 מבני העזר אינם נכללים באחוזי הבניה המירביים. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת סככות חקלאיות מעל לגודל של 5% משטח המגרש ובגובה 2.75 מטר.

3.7 במגרשים פינתיים קווי הבנין יחושבו לפי קו בנין צדדי וקו בנין אחורי, 3 מ'.

3.8 הבניה לגובה תגבל במישור הבטיחות כמסומן בתשריט. כל מבנה או מתקן אשר יתרוג מעל מישור הבטיחות המסומן, חייב אישור מיוחד של מינהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האוויר.

3.9 חניות לרכב:

- א. באיזור מגורים א' מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יח"ד.
ב. בשטח לבנייני ציבור בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
ובהתאם לתקן חניה 1983.

4. מערכות חשמל

4.1 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.

4.2 ביוב -

המבנים יחוברו לרשת הביוב המקומית. מפלסי הבניה יותאמו לדרישות הרשת המתוכננת.

4.3 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.

4.4 טלפונים - בכל בנין יבוצעו ההכנות הדרושות לחיבור למערכת הטלפונים הכללית.

4.5 חשמל -

א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל, ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

ב. מגבלות בניה מתחת ובקרת קווי 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'

5. משך ביצוע התוכנית

עד לשנת 2000.

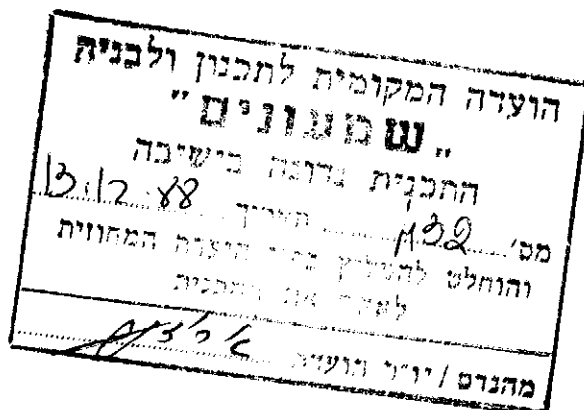
6. חתימות

היוזם **משרד הבינוי והשיכון**
פנחס פנחס

בעל הקרקע

המתכנן

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



משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

2/3/83 מס. 2/3/83
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/10/91
לאשר את התכנית.
סמוכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

2/3/83 מס. 2/3/83
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/10/91
לאשר את התכנית.
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 2/3/83
פורסמה בלוחות הפרסומים מס. 2979
מיום 12/2/91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2/3/83
פורסמה בלוחות הפרסומים מס. 3878
מיום 1/7/91