



מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

תוכנית בנין ערים מפורטת מספר - 1/318/03/7

שכונה מספר - 5א

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100083
שטח התוכנית	172.8 דונם.
יוזם התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ינואר 1989

21/2/89
6.8.89
4/4/89
10.4.89

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

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

2. מספר התוכנית - תכ' בנין ערים מפורטת מס' 1/318/03/7

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 ופירושם

קו כחול -	גבול התוכנית
שטח צבוע כתום	איזור מגורים
שטח צבוע בחום ומותחם חום כהה	אזור לבניני ציבור
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	דרך מתוכננת
מספרים בעגול 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 בנית מבנים למגורים בצפיפות שלא תעלה על 2 בתים לשטח מנימלי 900 ס' 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

כדי לאפשר מסחר קימעוני לצרכי יום יום תותר בנית 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' 501 על ידי הזעדה 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 ומרגוע, 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 ונטיעות.

4. טבלת הנראות 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 ש.ב.צ. ש.צ.פ.	1000	70+30	70+40	2	כנ"ל	3	5
	1000	40	80	2	כנ"ל	4	5
	-			-	כנ"ל	5	10

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 האויר.

5. מערכות תשתית

5.1 ניקוז -

מגרשי הבניה ינוקזו אל הדרכים הציבוריות או אל שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים למסרה 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 הביטחון והשכון
פמזו מנגב

בעל הקרקע

המתכנן

עדנה גרפיאל לרמן
אדריכלים ומתכננים שנים בע"מ
רח' בית הלל מס' 18 ת"א, פקד' 67 017
טל. 03-333592 — 03-330604

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מגן" תל אביב
 התכנית מס' 19-10-72
 מאדיר להמליץ על התכנית
 לאשר את תוכנית ההתחייבות
 מהנדס / יורר הועדה

מיועד הפנים
 חוק ה"ח"ח תשכ"ה-1965
 כנסת הדרום

מורה תכנון מקומי
 תכנית
 הורדה הפניה ת/מ
 ביטולתה נ"י
 מיום
 לתוכנית ולבניה לנ"י
 יורר הועדה המקומית
 15/5/72

מיועד הפנים
 חוק ה"ח"ח תשכ"ה-1965
 כנסת הדרום

מורה תכנון מקומי
 תכנית
 הורדה הפניה ת/מ
 ביטולתה נ"י
 מיום
 לתוכנית ולבניה לנ"י
 יורר הועדה המקומית
 2/5/73

תכנית מס' 1/318/72
 פורטמה למגן תוסף. בילקוט
 4340
 29/9/79
 תוס' מס' 3702
 הפרסומים מס'

תכנית מס' 1/318/72
 פורטמה למגן תוסף. בילקוט
 2845
 29/9/79
 תוס' מס' 3946
 הפרסומים מס'