

הועדה המחוזית לתכנון
 נתקבל בתאריך 29.11.89
 12.2.90

מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

שינוי לחלק מתוכנית מפורטת מספר א/318/03/7

שכונה מספר - 4

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100083
שטח התוכנית	270.644 דונם.
יוזם התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

נובמבר 1989

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שמעונים"
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 29 תאריך 29.11.89
 והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מהנדס / יו"ר הועדה

הועדה לבניה ותכנון
 ש"מ
 29.11.1989
 נ ת ק ב ל

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" - תוכנית מפורטת לשכונה מספר 4.

2. מספר התוכנית - תכ' בוינ ערים מפורטת מס' א/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 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 מתוכננת
מספרים בעגול על הדרך	רבע עליון - מספר הדרך רבעים צדדיים - מרחק קו הבנין במטרים מקצה הדרך. רבע תחתון - רוחב רצועת הדרך.
שטח צבוע אפור מותחם בשחור	שטח מסחרי

3. רשימת התכליות והשימושים

3.1 מגורים

תותר בניית מבנים למגורים בצפיפות של 2 בתים לשטח מנימלי 0.900 דונם וטו. 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 שמספרם 404, 405, 407, 408, 409, יהיו מגרשים למוגרים עם חזית מסחרית (למגרשים אלה אין סימון מיוחד בתשריט).

במגרשים אלה תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן צמוד, ומעל השטח המסחרי הנייל חבננה יחידות הדיור. תכולת הבניה למוגרש 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 הנייל, תהיה מיועדת למסחר קימעונאי לצרכי 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/...

3.3 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 מאטבסט, 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, 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.

3.7 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.

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	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

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 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.

4.7 חניות לרכב:

- א. באיזור מגורים 'א' מקום חניה אחד בתחום המגרש לכל יח"ד.
- ב. בשטח לבניני ציבור בתיאום 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.

7. חתימות

ה'זם

משרד הקניין והשיכון
מחוז תל אביב

בעל הקרקע

המתכונן

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

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

פרחב הכנון מקומי שיל/א"י
 הכנית שיל/א"י מס' 2318/03A
 הרעדה המחוזית/מסנה נפת
 כשיבתה מס' 427
 מיום 19/1/89 החליטה להת תוקף
 לתוכנית הנזכרת ללא
 סגן מנהל לחכנון [Signature]
 משרד הרעדה המתוזיה

הבניה מס' 2318/03A פורסמו לפתן תוקף. כילקוש
 הפרסומים מס' 3785 מיום 19/1/89 עמוד 2

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

פרחב הכנון מקומי שיל/א"י
 הכנית שיל/א"י מס' 2318/03A
 הרעדה המחוזית/מסנה נפת
 כשיבתה מס' 410
 מיום 17/1/89 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת ללא
 סגן מנהל לחכנון [Signature]
 משרד הרעדה המתוזיה

הבניה מס' 2318/03A פורסמה להפקדה כילקוש
 הפרסומים מס' 2659 מיום 10/5/89 עמוד 308