

על תכנית זו חלות הוראות הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה -

תש"ן, 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

25/1/94

מרחב הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 176/במ/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 3/310/02/7,
תכנית מפורסת מס' 325/03/7 א'
ולתכנית מס' 374/03/7

ישוב ערוער

שכונה 8

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הפקדת התכנית מס' 176/במ/7

הועדה לבניה למגורים (מס' 72)

החליטה ביום 6/3/94 להפסיק את התכנית.

משרד הפנים לבנייה
מנהל

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הפקדת התכנית מס' 176/במ/7

הועדה לבניה למגורים (מס' 72)

החליטה ביום 2/6/94 להפסיק את התכנית.

משרד הפנים מחוז דרום

ת ק נ ר

הדרום :

מחוז

באר-שבע :

נפה

100083 :

גוש

משרד הבינוי והשיכון באר-שבע :

יזום ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל :

בעל הקרקע

אריקה לאוב ארכ' :

עורך התכנית

403.46 ד' :

שטח התכנית

13.07.94 :

תאריך

מבוא

תכנית זו באה ליעד שטחים במסגרת שכונה חדשה למגורים, מבני ציבור, דרכים, שבילים ושצ"פים. לצורך זה משנים תואי דרכים מתאריות.

פרק א' - התכניות

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 176/במ/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. גבולות התכנית - המותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית: א. תשריט ק.מ. 1:1250.
ב. תקנון 9 דפים.
4. יחס לתכניות אחרות - השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 3/310/02/7 כל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבת.
5. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת תכליות, השימושים והגבולות

כללי

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצויינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

סה"כ 294 מגרשים למגורים.

1.1 תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה.

1.2 מס' מקומות המותר - 2 קומות + עלית גג + מרתף ו/או קומת עמודים.

1.3 גובה מירבי

- א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ"ר .
- ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.0 מ' .
- ג. מבנה עזר - 2.20 נטו .

ד. הערות:

מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

1.4 קוי בנין מזעריים

- א. לחזית דרכים - כמסומן בתשריט 5.0 מ' .
- ב. לצדדים - 3.00 מ' .
- ג. עורפי - 5.0 מ' .
- ד. בין שני מבנים באותו מגרש לא פחות מ-6.00 מ' או 0.0 מ' (אפס) .
- ה. למבני עזר - תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 מ' או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ' .
- ו. מגרש פינתי - קו בנין קדמי בצלע הקצר 7 מ' ובצלע הארוך 5 מ' - קו בנין צדדי - 3 מ' .
- ז. קו בנין אחורי - 5 מ' .
- ז. מבנה העזר - תותר בניית מבנה עזר בקו האחורי של המגרש (קו בנין פ.ס.) במקרה של מגרש הגובל עם מגרש לבנייני ציבור או מסחר, מבנה העזר יבנה במרחק של 3 מ' מקצה המגרש.

1.5 רוחב מגרש

לא פחות מ-18 מ' .

1.6 שטח בניה מותר

א. שטח בניה עיקרי ומירבי - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב. שטח בניה משני

1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.

2. מרתף 0 עד 7% משטח המגרש. גובהו יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.

3. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.

4. חניה מקורה - עד 20 מ"ר במגרש שגודלו עד 800 מ"ר. עד 40 מ"ר במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר.

סה"כ שטח בניה משני (שרות) :

- במגרש שגודלו עד 800 מ"ר : 50 מ"ר + 12%
- במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר : 100 מ"ר + 12%

ג. סה"כ שטח בניה מותר

במגרש שגודלו עד 800 מ"ר -
40% שטח עיקרי + 12% + 50 מ"ר שטח משני = 52% + 50 מ"ר.

במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר -
40% שטח עיקרי + 12% + 100 מ"ר שטח משני = 52% + 100 מ"ר.

1.7 מספר מבנים מירבי

א. במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש.

ב. במגרשים שגודלם פחות מ-900 מ"ר ויותר מ-800 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.0 מ'.

ג. במגרשים שגודלם לא פחות מ-800 מ"ר יותר בניית מבנה אחד.

2. אזור מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית

לאורך כביש מס' 7 .

א. כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית) כששטח עיקרי (חנות) + שטח משני (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר.

ב. תכולת הבניה במגרש

- שטח עיקרי (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלו על אזור מגורים א'
- שטח בניה מישני (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלות על אזור מגורים.

ג. יעוד החנות והפעלתה

בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה.

3. אזור לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)

א. שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בתי ספר, תחנה לטיפול באס ובילד וכיו"ב.

ב. גובה מירבי - 3 קומות.

ג. אחוז בניה מירבי

שטח עיקרי - עד 35% בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.

שטח שרות - עד 10%

סה"כ שטח בניה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שרות - עד 60% משטח המגרש.

ד. קוי בנין מזעריים :

- לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.0 מ'.
- צדדי - 4 מ'.
- עורפי - 5 מ'.

4. אזור ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד', שימושים : מגרש משחקים, נוי, נסיעות.

5. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, ניקוז.

טבלת אזורים ושימושים

מצב מוצע

קו בנין	סה"כ % בניה מקסימ' מקסימ'	אבניה מקסימלי לשטח שרות	מס' קומות	% בניה מקסי' לשטח עקרי		שטח המגרש (דונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	ציון בתשריט	אזור
				לכל הקומות	לקומת קרע					
כמסומן בתשריט או בתקנון	50+52% או 100מ"ר	50+12% או 100 מ"ר	+2 מרתף או עמודים	40%	30%	0.800- 1.343	2	1-294 למעט בעלי חזית מסחרית	כתום	גורים א'
כמסומן בתשריט או בתקנון	50+52% מ"ר או 100 מ" + מ"ר 70 מ"ר	50+12% מ"ר או 100 מ"ר + מחסן	+2 ע.גג + מרתף/ עמודים	+ 40% 70 מ"ר	30%	0.781- 1.061	2	123 - 140, 212 - 215, 246 - 257, 269 - 272.	כתום	זרים א' שירות חזית אחרית
כמסומן בתשריט או בתקנון	60%	10%	3	50%	35%	1.127- 10.108	1	900- 908 910- 912	חום+ פס חום	בורי
							אין	800- 813	ירוק	צ.פ.
							אין		ירוק+ פסים אדומים	זילים זולכי ל.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת ההיתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכנית מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלטי שבילים ורחבות.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורים.
4. חניות רכב :

 - א. באזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד.
 - ב. באזור לבנייני ציבור - בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
 5. זרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
 6. מערכות
 - א. מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו.
קיימת אפשרות לעבור לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הועדה המקומית.
 - ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, שיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.
 - ג. ניקוז ותיעול -
 1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בנייה בשטח שישמש כאמור.
 2. ניקוז - היתר הוועדה המקומית טבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ד. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' חשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים

- לא ינתן היתר למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים
המפורטים, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב
ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של
המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים

- אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן
מ- 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל
תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ה. סלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית
ובאישור חב' בזק.

7. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור בכתב
מרשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את
העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

8. הוצאת היתרים

כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס
המועצה המקומית.

- א. היתר בניה לשכונת המגורים החדשה יוצאו לאחר השלמת תכניות
מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד
לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון
הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. חומרי גלם - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז),
קרקמיקה, טיח השילדה ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.
פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
- ג. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת
פרטים אדריכליים בקנ"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת
הגימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- ד. מעקות וכרכוב גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכורי גגות לפי
הנספח המצורף.
- ה. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות
ב-ק"מ 1:00 (כולל פרטי אופייני ב-ק"מ 1:10)
מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפתוח)

7. תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבניין כולל שיח, צבע, בניית גדרות בחזית הכביש וכד'. הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' (ולא יותר מ- 2.00 מ') חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.

9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, ייפקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. סעיף 188א'-ב'.

10. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים מיום אישורה. יופקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

11. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

12. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריטט בתכנית המדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

13. יעד אוכלוסיה

בישוב כיום מתגוררים 6,600 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת

יגיע מספר הנפשות ל- 10,128 .

בתחום המועצה האזורית משוש מתגוררים 15,100 נפשות.

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 53.4% ביחס לישוב

ו- 23.3% ביחס למועצה האזורית.

14. אישורים

א. הלאוב, ארכי
ת.ד. 595 נאר-שבע
טל. 07-499489

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב
24 יולי 1994

יוזם ומגיש התכנית

מנהל מחוז הנגב
המנהל לעיריית נגב
המנהל לעיריית נגב

794