

30/11/88
6.11.88
27/11/88
28.11.88

מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

תכנית מפורטת מס' 4/311/03/7
שינוי לחלק מתוכנית מפורטת מספר 1/311/03/7

שכונה מספר - 2 ב'

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
גושים	חלק מגוש 100084
שטח התוכנית	263,840 דונם
יזום התוכנית	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אוגוסט 1988

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא "ערוער" שכונה מספר 2ב' 4/311/03/7
שינוי לחלק מתוכנית מפורטת מס' 1/311/03/7

2. מספר התוכנית

3. חלוקת 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.

4.3 שינוי בחלוקה וביעור של חלק מתכנית מפורטת מאושרת 1/311/03/7,
כדי להתאים לצרכי התושבים.

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 ופירוטם:

קו כחול	-	גבול התוכנית
שטח צבוע כתום	-	אזור מגורים א'
שטח צבוע בחום ומותחם חום כהה	-	אזור לבנייני ציבור
שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	-	דרך מוצעת
מספרים בעיגול על הדרך	-	רבע עליון - מספר הדרך
		רבעים צדדים - מרחק קו הבנין במטרים מקצה הדרך.
		רבע תחתון - רוחב רצועת הדרך.
גבול תכנית מפורטת מאושרת	-	קו שחור מרוסק

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 קימונאי 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 מס' 21 על-ידי הוועדה המקומית בהתייעצות עם הרשות מקומית ולא יהווה שינוי תוכנית.

3.3. מבני עזר למגורים

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבניין 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. במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה, תותר בניית מבנה עזר ביותר מ-5% משטח המגרש, ומעל גובה של 2.75 מ'. מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מאסבסט, מבטון או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי-חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

3.4. איזור לבנייני ציבור

תותר הקמת מבנים לבתי-ספר, גני-ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה, אולמי מופעים, מתקני ספורט, מרפאות, מועדונים, שטחי גינון פתוחים, שבילים, כבישי אישה וחניה, וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

היתרי הבניה משטח לבנייני ציבור יצאו לאחר הגשת תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

3.5. שטח ציבורי פתוח

באזור 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 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 קווי-ביוב, מים, חשמל, טלפון ווטיעות.

4. טבלת הוראות הבניה

איזור	שטח מגרש מנימלי ב-מ"ר	% בניה מירביים		מספר קומות מירבי	מרווחים מנימליים במטרים		
		% בניה ב-1 קומה	% בניה ב-2 קומות		קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מגורים א'	900	30	40	2	לפי חשריט מצורף	3.00	5.00
מגורים עם חזית מסחרית ש.ב.צ. ש.צ.פ.	900	70+30 מ"ר	70+40 מ"ר	2	---	3.00	5.00
	1000	40	80	2	כנ"ל	4.00	5.00
					כנ"ל	5.00	10.00

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 כגבול 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 מרחף 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 האוויר.

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

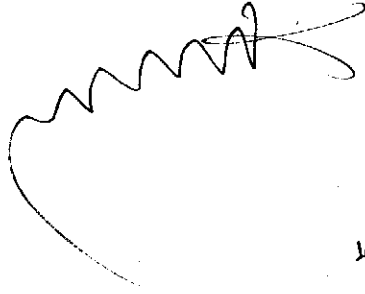
עד שבת 2.000

6/...

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
"שטחונים"	
החכנית נדונה בישיבה	
מ"מ	405
תאריך	14.5.87
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית	
לאשר את התכנית	
מהנדס / ייצג הועדה	

7. חתימות

היוזם



בעל הקרקע

המתכנן

עדינה ורמזל לוי
אדריכלים ומתכננים
רח' בית ורדל מס' 18 ת"א, מיקוד 67017
טל. 03-333592 — 03-330604

