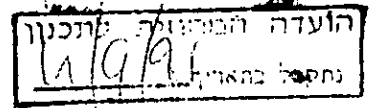


מרחב תכנון מקומי שמעונים

ערוער

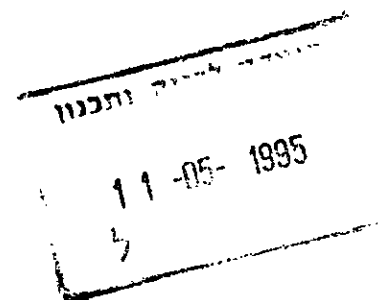
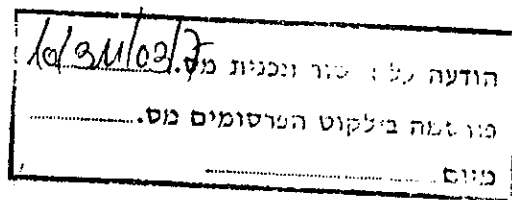
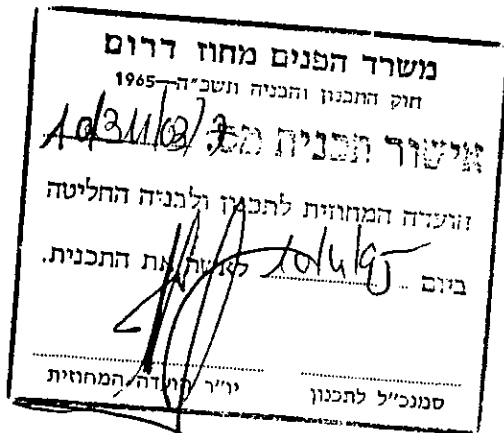
שכ' 2-א'



מ ב ו א

התכנית מהווה רה-תכנון האזור ע"י חלוקה מחודש

והתווית דרכי גישה למגרשי מגורים א'.



מחזב תכנון מקומי שמעונים

ערוער

תכנית מפורטת מס' 10/311/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/311/03/7, 311/03/7

שכונה 2-א'

מחוז	: הדרום
נ פ ה	: באר-שבע
ישוב	: ערוער
גושים	: 93.ב.ת. 100084/7
יזום ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מנהל מינהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	: 36,217 דונם
מתכנן	: אדריכל - דניאל שן
תאריך	: 19.1.94

1. שם וחלות התכנית

- תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 10/311/03/7.
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 7/311/03/7, 311/03/7.

2. יחס לתוכניות אחרות

הוראות והנחיות תכנית המפורטת מס' 7/311/03/7, 311/03/7 ישארו בתוקפן,
אלא עם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו.

3. מטרת התכנית

הה תכנון האזור ע"י:
א. שינויים ביעודי הקרקע:
ממגורים א' ו-ש.צ.פ. לדרך.
מדרך משולבת לדרך למגורים א' ולבנייני ציבור.
ב. חלוקה מחדש של מגרשים.
ג. קביעת מגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים ומתוארים במקרא.

5. מסמכי התוכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגיליון אחד
של תשריט בקנ"מ 01:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).

6. אזור מגורים א'

תותר בניית מבנים למגורים בצפיפות של מבנה אחד במגרשים קטנים מ-800 מ"ר
ו-2 מבנים במגרשים גדולים מ-800 מ"ר עפ"י הפירוט בטבלה (סעיף 8).
מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת)
יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב בקטע החיבור למבנה.

6.1 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 מישני

1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.
2. מרתף - 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.

6.2 מבנה עזר

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קוי הבניין האחורי והצדדי יהיו -
0. המרווח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'. מבנה העזר יהיה
בגובה של 2.20 מ' ולא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש אך לא גדול מ-50 ממ"ר.

מבנה העזר יכול להיות: "צריפון, מבנה טרומי מאסבסט, מבטון או ממתכת.
מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

7. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים בתוכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק
תכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188-א', ב'.



8. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים

הערות	קוי בנין			גובה מקסימלי		אחוזי בניה				גודל	מספר מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קידמי	במטרים	מספר קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי			
	4	2 או 4	5	8.50	2	90	60	10	80	0.880	902	ש.לבניני ציבור
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	1.345	12	א.מגורים א'
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	0.901	13	
	5	2 או 5	5	8.50	2	55	30	15	40	1.331	14	
	3	2 או 5	5	8.50	2	55	30	15	40	0.967	15	
	2	2 או 3	5	8.50	2	55	30	15	40	1.101	16	
	5	3	5	8.50	2	55	30	15	40	1.067	17	
	2	2-3	2	8.50	2	55	30	15	40	0.860	18	
	2	3 או 5	2	8.50	2	55	30	15	40	1.005	28	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	1.020	48	
	5	3	5	8.50	2	55	30	15	40	1.057	57	
	5	3 או 2	5	8.50	2	55	30	15	40	0.878	58	
	5	2 או 3	5	8.50	2	55	30	15	40	1.312	59	
	5	3 או 2	5	8.50	2	55	30	15	40	0.998	60	
	5	3 או 2	5	8.50	2	55	30	15	40	0.866	61	
	5	3 או 2	5	8.50	2	55	30	15	40	1.000	62	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	1.377	63	
	3	3 או 2	2	8.50	2	55	30	15	40	1.120	64	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	1.000	65	

המשך - טבלת אוורים ושימושם - מצב קיים

הערות	קוי בנין			גובה מקסימלי		אחוזי בניה				גודל	מספר מגרש	אוור
	אחורי	צדדי	קידמי	במסרים	מספר קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי			
	3	5 או 2	3	8.50	2	55	30	15	40	1.005	66	מגורים א'
	5	3 או 2	2	8.50	2	55	30	15	40	0.833	67	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	0.844	68	
	5	3	3	8.50	2	55	30	15	40	1.434	69	
	5	5 או 3	2	8.50	2	55	30	15	40	0.893	70	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	0.848	71	
	5	3 או 2	2	8.50	2	55	30	15	40	0.839	72	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	0.827	73	
	5	3	2	8.50	2	55	30	15	40	1.000	74	
										1.000		שצ"פ
										1.660		
										2.610		

8.2 טבלה אזוריים ושימוש - מצב מוצע

ה ע ר ו ת	קו בנין מינמלי			סה"כ שטח לבניה דונם	שטח שרות (דונם)	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		מס' מכנים במגרש	שטח דונם	מספר המגרש	ציון בתשריט	א ז ו ר
	אחורי	צדדי	קדמי				ק.קרקע כל הקומות						
	כמסומן בתשריט			עד 800 מ"ר 52% 50 + מ"ר.	עד 800 מ"ר 12% 50 + מ"ר.	2	40%	30%	2	1.515	12	כתום	* מגורים א'
									2	0.817	13		
									2	1.476	14		
									2	1.040	15		
									2	1.278	16		
									2	1.046	17		
									2	1.040	18		
									2	1.040	28		
									2	0.821	48		
									2	0.954	57		
									1	0.719	58		
									2	0.924	59		
									2	0.927	60		
									2	0.873	61		
									2	1.000	62		
									2	1.538	63		
									2	1.274	64		
									2	0.916	65		
									2	0.986	66		
									1	0.650	67		
									2	0.801	68		
									2	0.800	69		
									1	0.788	70		
									1	0.766	71		
									1	0.714	72		
									1	0.759	73		
									2	1.000	74		
									1	0.764	75		
	כמסומן בתשריט			90%	10%	2	80%	60%	-	1.040	902	חום מותחם - בחום כהה	** בניני ציבור
									-	1.346	-	ירוק מותחם - באדום -	שצ"פ + שביל
									-	6.605	-	חום ואדום	י"ך
									49	36.217			סה"כ:

אזור מגורים א'

אין זכות בניה לשימוש עיקרי מתחת לקומת הקרקע (ק.הכניסה) יש זכויות בניה למשרות שירות, מתחת לקומת הקרקע (קומת הכניסה) בסך 7% משטח המגרש לפי הפרוט בסעיף 6.1 ב'.

* בנייני ציבור

אין זכויות בניה לשימוש עיקרי מתחת לקומת הקרקע (קומת הכניסה) יש זכויות בניה למשרות שירות מתחת ל-קומת הקרקע (קומת הכניסה) בסך 3%.

9. חניה לכלי רכב

בתחום המגרש המתוכנן לפי תקן חניה ארצי.

10. מבני ציבור

בשטח זה תותר הקמת מבנים, גני ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה, מתקני ספורט, מרפאות, מועדונים, שטחי גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, דרכי גישה וחנייה וכן שירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

11. תשתיות

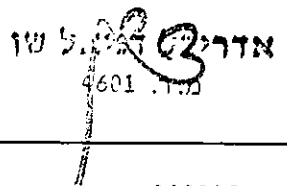
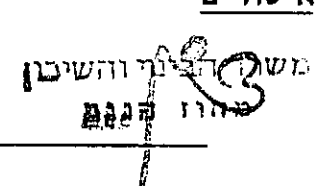
- א. ניקוז: בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חילחול ובהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, ובתיאום עם ת.המתאר.
- ב. ביוב: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תוכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לערוער.
- ג. אספקת מים: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לערוער.
- ד. חשמל: בהתאם לתוכנית המתאר לערוער ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית. מתחת ובקרבת קווי מתח עיליים ומעל כבלים, תת-קרקעיים (או צנרת גז) - לא תותר בנייה אלא במרחק של 2 מ' לפחות מן התיל הקיצוני. ינתן היתר בניה רק לאחר מילוי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

12. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יוצאו עפ"י תוכנית זו ע"י הועדה המקומית.

13. משך ביצוע - עד שנת 2000.

14. אישורים

 אדריכל מ.ד. 4601	 משרד הציבור והשיכון מחוז המזרח	
בעל הקרקע	המתכנן	יוזם ומגיש התכנית

7 - מאי 1995

תק-14
אנ/דפ