

6/9/95

23 2295/3

21/311/03/7

ע ר ר ע ר

שכונה 2

מ ב ר א

11/3/96 זיק

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית חדשה על ידי תכנון תוספת לשכונה קיימת. בהתייחסות כוללת לשכונה התכנית קובעת ומסדירה מגבלות בניה, מחלקת מגרשים מחדש ומשנה יעודי קרקע.

התכנית כוללת 264 מגרשים למגורים שגודלם בין 0.780 ד' ל-3000 ד' קיימים חלקית בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ומייעד שטחים לבנייני ציבור, מתקן הנדסי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים לשרות השכונה.

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

אישור תכנית מס' 21/311/03

הודעה המקצועית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6/7/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר ועדה המחוזית _____

10-08-1995

הודעה על אישור תכנית מס' 21/311/03 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____

זיק
14/8/96

מחוז הדרום
תכנון מקומי שמעונים

ערוער

שכונה מס' 2

תכנית מפורטת מס' 1/311/03/7-ב
שינוי לתכנית מחזור מס' 3/310/02/7
ולתכנית מפורטת מס' 311/03/7

ת ק נ י ו

מחוז	: הדרום
נ פ ה	: באר-שבע
גושים	: 100084 חלקית
יזום התכנית	: וועדה המקומית לתכנון ובניה שמעונים ומשרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מנהל מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	: אדריכלית - אירנה ניידמן
שטח התכנית	: 529,329 ד'
תאריך	: 23.7.95

פ ר ק א' - ה ת כ נ י ו ת

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 1/311/03/7-ב' ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. מסמכי התכנית: א. תשריט ב-ק.מ. 1:1000.
ב. תקנון 16 דפים.
3. יחס לתכניות אחרות - השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 3/310/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 311/03/7 כל שתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תוכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.
4. מטרות התכנית:
 - 4.1 התכנית משנה יעוד:
 - א. מאזור מגורים א' ל-שצ"פ, לשטח חקלאי, למתקן הנדסי ודרך.
 - ב. מבנייני ציבור למגורים.
 - ג. משצ"פ למגורים ולבנייני ציבור.
 - ד. מדרך לבנייני ציבור.
 - 4.2 התכנית מהווה חלוקה מחדש של מגרשים למגורים א'.

משרד המגורים והתכנון
מנהל תכנון ופיקוח

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)

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

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

1.3 גובה מירבי

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

ד. הערות:

מפלס הריצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

1.4 קוי בנין מזעריים

- א. לחזית דרכים - כמסומ בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.
- ב. לצדדים - 3.00 מ'.
- ג. עורפי - 5.0 מ'.
- ד. בין שני מבנים באותו מגרש כמפורט בסעיף 1.7, א', ב'.
- 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 קידמי בצלע הקצר 7 מ' ובצלע הארוך 5 מ'.
 - קו בנין צדדי - 3 מ'.
 - 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 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 40 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מישני (שרות) : $100 + 12\%$ מ"ר

ג. סה"כ שטח בניה מותר

40% שטח עיקרי + 12% + 50 מ"ר שטח מישני = $100 + 52\%$ מ"ר.

1.6 מספר מבנים מירבי

- א. במגרשים שגודלם תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.0 מ'.
- ב. במגרשים שגודלם בין 900 מ"ר ו-1000 מ"ר תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום 3 מ' מקו מחצית המגרש.
- ג. במגרשים שגודלם מעל 1000 מ"ר תותר בניית 2 מבנים + מבנה אחד נוסף עבור כל 1000 מ"ר נוספים שבמגרש.

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

א. שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

ב. גובה מירבי - 2 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'.

3. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

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

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

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

5. מתקנים הנדסיים (פסים סגולים על רקע אפור)

השטח מיועד לבריכת מים מבטון שניפחה 2000 מ"ק וגובה +515 מ'.

6. אזור מסחרי (אפור מותחם באפור כהה)

אזור זה מיועד למסחר קמעוני של דיברי מזון, כלי בית (סופרמרקט), הלבשה, עבודות יד וכד', והחסנתם. להקמת בנקים ומשרדים.

שטח עיקרי - עד 40%

שטח שירות - עד 6%
סה"כ: 46%

מס' קומות - קומה אחת

קוי בנין - קידמי: 5

צדדי: 6 (לכיוון מגרשים 237,236)

אחורי: 5

משרד המרחב והתכנון
תל אביב

7. טבלת אזורים ושימושם

7.1 מצב קיים

ה ע ר ו ת	קו בנין מינמלי			מס' קומות מירבי	אחורי בניה מירביים		שטח מגרש מינימלי במ"ר	צפיפות מותרת	א ז ו ר
	אחורי	צדדי	קידמי		סה"כ רצפות	היטל הבנין על הקרקע			
	5	3	7	2	40	40			מגורים
	חותר בניית חנויות קימעונויות למכירת מצרכים יום-יומיים.						850	בית אחר לדונם	מגורים עם חוית מסחריה
	על פי חוכנית בניוי לכל אחד מהם.						7700	-	מוסדות ציבור
							136,601		שצ"פ + שבילים
							3,150		מסחר
							71,878		דרכים
							529,329		סה"כ

501
 By
 2.7
 2.7
 2.7

7.2 טבלת אזורים ושימוש

מצב מוצע

ה ע ר ו ת	קו בנין מינמלי (מ')			סה"כ % בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי לשטח שירות	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש המינימלי (דונם)	מספר המגרש	ציון בתשיט	א ז ו ר
	אחורי	צדדי	קידמי				לקומת הקרקע	לכל הקומות				
	5	3	5	52%+100מ"ר	12%+100מ"ר	2	40%	30%		-	כחום	מגורים
השטחים הנ"ל כוללים 70 מ"ר מסחר (חנות + מחסן).	5	3	5	52%+100מ"ר	12%+100מ"ר	2	40%	30%	0.780	-	כחום	מגורים עם חזית מסחרית
	5	4	5	60%	10%	2	50%	35%	2,614	931,932 933,9354 913,930	חום מוחתם כחום כהה	בנייני ייבון
	3	3	3	55%	5%	1	50%	50%	1,260	700	פסים סגולים אלכסוניים על רקע אפור	מחקן הנדסי
קו בנין צדדי 6 מ' לכיוון המגרשים 237-236	5	6	5	46%	6%	1	40%	40%	1,700	910	אפור מוחתם כאפור כהה	מסחר
	-	-	-	-	-	-	-	-	28,517	-	פסים אלכסוניים ירוקים	שטח חקלאי
	-	-	-	-	-	-	-	-	100,794	-	ירוק	שצ"פ
	-	-	-	-	-	-	-	-	73,649	-	אדום+חום	דרכים
									529,329	סה"כ:		

א
סימון
מחזורי

[Handwritten signature]

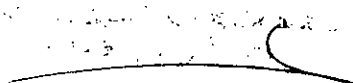
8. טבלת שטחים ומגרשים

שטח במ"ר	מס' מגרש מוצע	יעוד מוצע
907	11	מגורים א'
1005	12	- " -
1005	13	- " -
1005	14	- " -
1005	15	- " -
1005	16	- " -
1005	17	- " -
1005	18	- " -
1005	19	- " -
961	20	- " -
1000	21	- " -
1000	22	- " -
1000	23	- " -
1997	24	- " -
1000	25	- " -
1001	2500	- " -
1997	26	- " -
1000	27	- " -
1000	28	- " -
1000	29	- " -
969	30	- " -
969	31	- " -
1000	32	- " -
1000	33	- " -
1000	34	- " -
1997	35	- " -
1000	36	- " -
1001	360	- " -
1997	37	- " -
1000	38	- " -
1000	39	- " -
1000	40	- " -
969	41	- " -
969	42	- " -
1000	43	- " -
1000	44	- " -
1000	45	- " -
1997	46	- " -
816	47	- " -
1001	470	- " -
1402	48	- " -
780	480	- " -
1000	49	- " -
1000	50	- " -
1000	51	- " -
969	52	- " -
969	53	- " -
1000	54	- " -

שטח במ"ר	מס' מגרש מוצע	יעוד מוצע
1000	55	מגורים א'
1000	56	- " -
1997	57	- " -
1001	58	- " -
816	580	- " -
1360	59	- " -
22	590	- " -
1000	60	- " -
1000	61	- " -
1000	62	- " -
969	63	- " -
969	64	- " -
1000	65	- " -
1000	66	- " -
1000	67	- " -
1997	68	- " -
1000	69	- " -
1001	690	- " -
1957	70	- " -
1000	71	- " -
1000	72	- " -
1000	73	- " -
969	74	- " -
2000	75	- " -
1000	76	- " -
1000	760	- " -
1005	77	- " -
1022	770	- " -
1858	78	- " -
1000	79	- " -
838	80	- " -
1581	800	- " -
965	81	- " -
1000	82	- " -
1858	83	- " -
1005	84	- " -
1022	840	- " -
1005	85	- " -
1022	850	- " -
1858	86	- " -
1000	87	- " -
969	88	- " -
969	89	- " -
1000	90	- " -
1000	91	- " -
858	9100	- " -
1005	92	- " -
1022	9200	- " -

מגורים א' - 9200

שטח במ"ר	מס' מגרש מוצע	יעוד מוצע
1000	112	מגורים א'
1000	113	- " -
1000	114	- " -
1000	117	- " -
1000	1170	- " -
1000	118	- " -
1000	119	- " -
969	120	- " -
969	121	- " -
1000	122	- " -
1000	123	- " -
1000	124	- " -
969	125	- " -
1969	128	- " -
1000	129	- " -
1000	130	- " -
969	131	- " -
969	132	- " -
1000	133	- " -
1000	134	- " -
1000	135	- " -
969	136	- " -
1000	139	- " -
950	1390	- " -
1000	140	- " -
1000	141	- " -
1000	142	- " -
969	143	- " -
1000	145	- " -
1000	146	- " -
1000	147	- " -
1000	148	- " -
1000	149	- " -
1000	150	- " -
2282	169	- " -
1864	170	- " -
3964	171	- " -
964	172	- " -
1418	173	- " -
1399	174	- " -
1111	175	- " -
1020	176	- " -
1499	177	- " -
988	178	- " -
1000	179	- " -
969	180	- " -
969	181	- " -
1000	182	- " -



שטח במ"ר	מס' מגרש מוצע	יעוד מוצע
988	183	מגורים א'
969	184	- " -
1000	185	- " -
988	186	- " -
988	187	- " -
1000	188	- " -
969	189	- " -
969	190	- " -
1000	191	- " -
988	192	- " -
988	193	- " -
1000	194	- " -
969	195	- " -
3010	196	- " -
1012	197	- " -
1008	198	- " -
1056	199	- " -
1046	200	- " -
1046	201	- " -
976	202	- " -
877	203	- " -
971	204	- " -
988	205	- " -
1431	206	- " -
1128	2060	- " -
1556	207	- " -
987	2070	- " -
988	208	- " -
1000	209	- " -
969	210	- " -
969	211	- " -
1000	212	- " -
988	213	- " -
1724	214	- " -
1848	215	- " -
988	216	- " -
1000	217	- " -
969	218	- " -
969	219	- " -
1000	220	- " -
988	221	- " -
1975	222	- " -
2100	223	- " -
988	224	- " -
1000	225	- " -
969	226	- " -
2864	227	- " -
2864	228	- " -
1450	229	- " -
2544	230	- " -
1623	2300	- " -
950	231	- " -
950	2310	- " -
900	2311	- " -
1000	232	- " -
1000	233	- " -

שטח במ"ר	מס' מגרש מוצע	יעוד מוצע
1000	234	- " -
1000	235	- " -
1044	2351	- " -
1199	2352	- " -
1269	2353	- " -
967	236	- " -
1000	237	- " -
1013	238	- " -
1516	239	- " -
990	240	- " -
1000	241	- " -
1185	242	- " -
1185	243	- " -
1000	244	- " -
1389	245	- " -
1000	246	- " -
969	247	- " -
878	248	- " -
1030	249	- " -
1000	251	- " -
1000	252	- " -
1000	253	- " -
1000	254	- " -
1000	255	- " -
1275	2550	- " -
1057	277	- " -
1010	278	- " -
1010	279	- " -
1010	280	- " -
1010	281	- " -
1010	282	- " -
1010	283	- " -
1010	284	- " -
1010	285	- " -
1010	286	- " -
1010	287	- " -
1010	288	- " -
1272	289	- " -
2035	250	- " -
303,356	סה"כ:	
2857	913	בנייני ציבור
3764	930	- " -
4071	931	- " -
3400	932	- " -
2615	933	- " -
17,807	סה"כ:	
1700	910	אזור מסחרי
1700	סה"כ:	

שטח במ"ר	מס' מגרש מוצע	יעוד מוצע
1260	700	מתקנים הנדסיים
28517	-	קרקע חקלאית
5707	650	שטח ציבורי פתוח
13,200	651	- " -
1019	652	שבילים
9145	653	- " -
711	654	- " -
2640	655	- " -
1000	656	- " -
19,562	657	- " -
368	658	- " -
540	600	- " -
85	601	- " -
515	602	- " -
60	603	- " -
490	604	- " -
195	605	- " -
85	606	- " -
725	607	- " -
195	608	- " -
675	609	- " -
335	610	- " -
215	611	- " -
170	612	- " -
464	613	- " -
175	614	- " -
715	615	- " -
715	616	- " -
715	617	- " -
715	618	- " -
1360	619	- " -
615	620	- " -
145	621	- " -
610	622	- " -
145	623	- " -
610	624	- " -
145	625	- " -
615	626	- " -
145	627	- " -
500	628	- " -
500	629	- " -
500	630	- " -
128	631	- " -
162	632	- " -
180		
90,101	סה"כ:	

פניה לרשות המוסדות

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות 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, מפלסי שבילים ורחבות.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישור.
4. חניות רכב - תכנון מקומות חניה לפי תקן ארצי.
א. באזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד לפי תקן ארצי.
ב. באזור לבנייני ציבור - בתיאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.

6. מערכות תשתית

6.1 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.

6.2 ביוב

המבנים יחוברו לרשת הביוב המקומית. מפלסי הבניה יותאמו לדרישות הרשת המתוכננת.

6.3 אספקת מים

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.

6.4 טלפונים

בכל בניין יבוצעו ההכנות הדרושות לחיבור למערכת הטלפונים הכללית.

5.5 חשמל

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל, ובהתאם לדרישות חב'
- ב. מגבלות בניה מתחת ובקרת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי.

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: (קויים קיימים, קויים מתוכננים או מאושרים) מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מציר הקו 6.50 מ'.

7. עתיקות

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

8. תנאים למזן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ע"י הוועדה המקומית.

9. הפקעות לצרכי ציבור

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

10. שלבי ביצוע

עד שנות 2000.

11. חתימות

ט נ אוקט' 1994

דניאל שן
מ.ר. 4601
המזכיר

משרד הבנייה והשיכון
יוזם התכנית

15.10.91 438