

שינוי לחלק מתכנית 1/311/03/7

הרשית ריון עירי' מפורטת מס' 3/311/03/7

הוראות התכנית:

מ ח ר ז	:	ה ד ר ו ס
נ פ ה	:	באר - שבע
מרחב חשבון מקומי	:	שמעונים
ג ר ש י ה	:	חלק מגוש 100084
מ ג ר ש י ה	:	116 , 115 , 109 , 1 - 64
שטח התכנית	:	243.85 דונם
יוזם התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
רעל הקרקע	:	מינוהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	:	לוחין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

[Handwritten signature]

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת חשבונות מקומיים

מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים

משרד הבינוי והשיכון
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים
מחלקת חשבונות מקומיים

פרק א' - כללי

תכנית זו תקרא - "ערוער", תכנית מפורטת לשכונה מס' 2 א.
שינוי לחלק מתכנית 1/311/03/7.

1. שם התכנית:

2. מס' התכנית:

3. חלוצ התכנית:

תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. קנה המידה של התשריט: 1:1000. על התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר לערוער, אלא אם פורט אחרת בתכנית זו. תכנית זו מבטלת תכניות מפורטות אחרות המתייחסות לאותו שטח תכנון.

4. מטרת התכנית:

4.1. הקצאת שטח לשכונת מגורים, חלוקתו למגרשי כביה פרטית, איתור מוסדות הצבור הדרושים, השטחים הצבוריים הפתוחים, החוות רשת הדרכים, רוחב הדרכים ומרווחי הכביה ביחס לדרכים כמסומן בתשריט.

4.2. קביעת המגבלות והחנאים לפיתוח בשטח התכנית כמפורט בטבלת השמושים והמגבלות להלן.

פרק ב' - הגדרות

1. פירוש מונחים:

מונחים הנזכרים בתכנית זו ומוגדרים בחוק התכנון והכביה תשכ"ה 1965 או בתקנות שחוקקו מכחן, תהיה להם המשמעות שבחוק ובחקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

2. ציונים בתשריט ופרוסם

קו כחול
שטח צבוע כחום
שטח צבוע עם גבול סגול
שטח צבוע כחום ומחום חום
כהה
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע אפור
גבול התכנית
-אזור מגורים
-אזור מגורים עם חזית מסחרית
-אזור לבניני ציבור
-שטח צבורי פתוח
-אזור למסחר ושרותים

3/...

שטח עבוע אדום

מספרים בעגול על הדרך

דרך מחוככנת

רבע עליון - מס. הדרך

רבעים צדדיים - מרחק קו הכנין במטרים
מקצה הדרך

רבע תחתון - רוחב רצועת הדרך

3. רשימת התכליות והשמושים

3.1 מגורים

תוחר בנית מבנים למגורים בצפיפות שלא תעלה על בית אחד לדונם
נטו, עפ"י הפירוט בטבלה סעיף 4, באחוזי הבניה יכללו כל השטחים
המקורים למעט: קומת עמודים מפולשת או קומת מסר במשקעות
בחוק. שטח המיועד למקלט.
מרפסות כלתי מקורות ומרפסות גג. גובה בנין המגורים לא יעלה
על 2 קומות מעל לנקודת הגבוהה ביותר במגרש.
מפלס רצפת חלקי מכנה הקסורים לרשת הביוב ותניקוז (הקיימת
או המתוכננת) יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב
בקטע החבור למכנה.

מבני עזר למגורים

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הכנין האחורי
והצדדי יהיו - 0. המרווח בין בית המגורים למכנה העזר לא
יפחת מ-4 מ'. מכנה העזר יהיה בגובה מרבי של 2.75 מ' ולא
יחפוס יותר מ-5 מטרים. *אין לא להגדיל את גובה המבנה*

מכנה העזר יכול להיות: צריפון, מכנה סרומי, מאסבסט, מבסון או
מחבת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים.
מכנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

3.2 אזור מגורים + חזית מסחרית

תוחר בנית מבנים למגורים בצפיפות שלא תעלה על בית אחד לדונם
נטו, עפ"י הפירוט בטבלה סעיף 4.
כן תוחר בנית חנויות קמעוניות למכירת מצרכים יום יומיים כגון:
קיוסקים, חנויות מזון, כלי בית, בתי מרקחת, צרכי כתיבה,
צלמניות, מכבסות ללא שמוש בקיטור, מספרות. כן תוחר הקמת
משרדים לבעלי מסצעות חומשיים.

4/...

3.3 שטח צבורי פתוח

באזור זה יהיו מותרים השמושים והתכליות הבאים:
גנים צבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים
לנופש ומרגוע, כני וספורט לרבות המכנים הקשורים אליהם.
קיוסקים, בתי שמוש צבוריים, מקלטים צבוריים, רחבות ושבילים
להולכי רגל, רהוט גנני ומתקני ניקוז למי גשם.

3.4 כבישים

רשומים 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 ונטיעות.

5/...

טבלת הוראות הבניה

אזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בניה מרבית		מס. קומות	מרווחים		
		% בניה	% בניה		קו בניה קדמי	קו בניה צדדי	קו בניה אחורי
מגורים	1000	30	40	2	לפי	*3	5
מעורב	150	50	50	2	חשיתי	*0	5
מגורים (מסחר)					מצורף		

* ראה הערות להלן.

הערות:

- 4.1 במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת או לפי בקשת והסכמת 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 וקבע עפ"י המסומן בתשריט.
- 4.2 הועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף בתנאי שלדעת הועדה הבניה בקיר משותף תאפשר ביצול הוגן של שני המגרשים ואינה יוצרת הפרעה לסכיכה גם כאשר ייבנה רק מבנה אחד בשלב הראשון.
- 4.3 במקרה של בניה עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי או אחורי - 0, בתנאי של בנית קיר אטום למגרש השכן.
- 4.4 הועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת בנינים עד להקמת מבנה קבע. במקרה כזה יאושר המבנה כשמוש חריג לפרק זמן מוגדר מראש. עד סיום פרק הזמן המוגדר והשלמת מבנה הקבע עפ"י תכנית הגשה מאושרת ייהרס המבנה הזמני. להקמת מבנה זמני חוגש תכנית הגשה הכוללת את תכנית המגרש כולו ומבנה הקבע המיועד. בתכנית יסומנו שלבי הבניה הצפויים.
- 4.5 במגרשים מדרוניים תותר קומת מרתף מתחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ-2/3 משטח הרצון.

6/...

4.6 מוסדות הצירור ימוקמו ויתוכננו כהתאם לתכנית כינוי ועיצוב אדריכלי שיוכנו לכל אחד מהם ויוגשו לאישור הועדה.

4.7 הבניה לגובה תגבל במישור בטיחות כמסומן בתשריט. כל מבנה או מתקן אשר יחלוג מעל מישור הבטיחות המסומן חייב אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האוויר.

5. מערכות חשמל:

5.1 ניקוז: מגרשי הבניה ינוקזו אל הדרכים הציבוריות או אל שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים למטרת זו. בכל מקרה בו יהיה צורך בטיפול מיוחד, רשאת הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הבאותים בניקוז.

5.2 ביוב: המבנים יחוברו לרשת הריוב המקומית. מפלסי הבניה יותאמו לדרישות הרשת המתוכננת.

5.3 אספקת מים: תהיה מרשת אספקת המים הכללית לערוער. במבנים אשר גובה רצפתם עולה 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 בניין יבוצעו ההכנות הדרושות לחיבור למערכת הטלפונים הכללית.

5.5 חשמל:

א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל ובהתאם לדרישות תרמ החשמל.

ה. מוכלות הבניה מתחת ורקדה קוי העומל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשווח 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:

(קווים קיימים; קוים מתוכננים או מאושרים)

מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'

מציר הקו - 6.50 מ'

משרד הביטחון וההגנה

בית דין

החלטת
היוזם

החלטת בעלי הקרקע

לדמן • ארדיכניט / מוזכר ערים בעים
תר-אביב רח אחר-העם 221680 טר.

החלטת המתכנן

תאריך: