

602444

התאחדות

08-00-0000

מרחב תכנון מקומי שמעונים

ערוער שכונה 2 א'

תוכנית מס' 11/311/03/7-

מבוא

התכנית מהווה רה-תכנון לצורך התוויית דרכי גישה למגרשי מגורים 76, 79
כמו כן התכנית קובעת מגבלות בניה והנחיות.

2 2 000-0000

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 11/311/03/7-	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 11/3/96 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11/311/03/7-	
פורסמה בלשון הרשומים מס' 4448	
מיום 11/3/96	

מרחב תכנון מקומי שמעונים

ע ר ו ע ר

תכנית מפורטת מס' 11/311/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/311/03/7 ו-3/311/03/7
שכונה 2 א'

מחוז	:-	דרום
נפה	:-	באר-שבע
ישוב	:-	ערוער
גוש	:-	100084
חלקה	:-	1
יוזם ומגיש התכנית	:-	משרד הבינוי והשיכון ומ.א. משוש
בעל הקרקע	:-	מנהל מקרקעי ישראל - ב"ש
שטח התכנית	:-	4,668 דונם
מתכנן	:-	אדריכלית - אירנה ניידמן
תאריך	:-	ינואר 95
תיקון	:-	אוגוסט 95
תיקון	:-	דצמבר 95

1. שם התכנית ותחולתה.
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 11/311/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/311/03/7 ו-3/311/03/7 לגבי השטחים שבתחום גבולות תכנית זו.
2. יחס לתכניות אחרות.
התכנית מהווה שינויי לתכניות 9/311/03/7 ו-3/311/03/7 לגבי השטחים שבתחום גבולות תכנית זו.
3. מטרת התכנית.
"יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים א' ושטח ציבורי פתוח שינויים ביעודי קרקע, קביעת מגבלות בניה וחלוקת מגרשים".
4. ציונים בתשריט.
ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים ומתוארים במקרא.
5. מסמכי התכנית.
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1000 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.
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 מבנה עזר.
מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבנין 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 מ"ר.
מבנה העזר יכול להיות: "צריפון, מבנה טרומי מאסבסט, מבטון או ממתכת. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.
7. שטח ציבורי פתוח.
באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים: גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק מתקנים לנופש ומרגוע, בתי שימוש ציבוריים רחבות ושבילים להולכי רגל, רהוט גנני ומתקני ניקוז למי גשם.
תותר הקמת המבנים לפי התנאים הבאים: קו בנין צדדי 5 , קו בנין אחורי 10 מ'.

הועדה המקומית

לתכנון ולבניה

"שמעון נים"

8. דרכים

בשטחים המיועדים לכבישים, תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הכביש עצמו אחזקתו, ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

9. חניה לכלי רכב

בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה חוק התכנון והבניה.

10. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק תכנון והבניה, תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ב'.

11. התרי בניה

יוצאו עפ"י תכנית בינוי לכל המגרשים ויאושרו על-ידי הועדה המקומית.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

13. טבלת אזורים ושימושים

א. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

חיעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מ"ר/ דונם	זכויות בניה למגרש			סה"כ מ"ר / %	תכנית מירבית סה"כ (%)	סה"כ לכל הקומות מ"ר / %	קווי בנין			מספר קומות בכל מגרש זמרתך	מספר יח"ד דיור	הערות
			מיקום	למטרות עיקריות מ"ר / %	למטרות שרות מ"ר / %				א	צ	ק			
מגורים א'	76	1.000	מעל הקרקע	40%	14%	54%	44%	61%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	2	2	
			מתחת לקרקע	4%	3%	7%								
	79	1.000	מעל הקרקע	40%	14%	54%	44%	61%	5 מ'	3 מ'	5 מ'	2	2	
			מתחת לקרקע	4%	3%	7%								

ב. מצב קיים -

אזור	מגרש	בדונם	אחוזי בניה				גובה מקסימלי			קוי בניין		הערות
			שימוש עיקרי	שטחי שרות	כיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	במטרים	קדמי	צדדי	אחורי	
מגורים א' (בתום)	76	1.000	40	15	50	55	2	8.50	כמצויין בתשריט			
	77	1.000	40	15	50	55	2	8.50	כמצויין בתשריט			

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש"מ ע"נ 100

14. תשתיות

- (א) ניקוז - בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול ובהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, ובתאום עם תכנית המיתאר.
- (ב) ביוב - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות ובתאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לערוער.
- (ג) אספקת מים - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לערוער.
- (ד) חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2 מטרים.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

15. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי הבניה יוצאו ע"י תוכנית זו ע"י הועדה המקומית.

16. שלבי ביצוע - תוך 5 שנים מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מס' 524 מתאריך 23.6.95
החלטת: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס/הועדה

אירנה גיידמן

ראש ענק (אדריכלות)
רשיון מס' 77187

אירנה גיידמן
ראש ענק (אדריכלות)
רשיון מס' 77187

17. אישורים

המועצה האזורית משוש
התכנית
המועצה האזורית משוש

אירנה גיידמן
ראש ענק (אדריכלות)
רשיון מס' 77187

המועצה האזורית משוש