

311/03/4

מס' תע"ר 602501

602501

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא - "ערוער", תכנית מפורטת לשכונה מס' 1 (2).
2. מס' התכנית:
3. חלות 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.
4. מטרת התכנית:
 - 4.1 הקצאת שטח לשכונת מגורים, חלוקתו למגרשי בניה פרטית, איתור מוסדות הצבור הדרושים, השטחים הצבוריים הפתוחים, התווית השת הדרכים, רוחב הדרכים ומרווחי הבניה ביחס לדרכים כמסומן בתשריט.
 - 4.2 קביעת המגבלות והתנאים לפיתוח בשטח התכנית כמפורט בטבלת השמושים והמגבלות להלן.

פרק ב' - הגדרות

1. פירוש מונחים: מונחים הנזכרים בתכנית זו ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או בתקנות שחוקקו מכחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

2. ציונים בתשריט ופרושם

קו כחול	-גבול התכנית
שטח צבוע כתום	-אזור מגורים
שטח צבוע כתום עם גבול סגול	-אזור מגורים עם חזית מסחרית
שטח צבוע בחום ומתחם חום כהה	-אזור לצניני ציבור
שטח צבוע ירוק	-שטח צבורי פתוח
שטח צבוע אפור	-אזור למסחר ושרותים

3.3 אזור מסחרי

תותר הקמת מבנים לחנויות קמעוניות מסוגים שונים.
חנויות למכירת מצרכים יום יומיים כגון: קיוסקים, חנויות
מזון, כלי בית, בתי מרקחת, צרכי כתיבה.
תותר הקמת מבנים לבנקים, סוכנויות, משרדים, מסעדות, בתי
קפה, בתי מרחץ, וכן כבישי גישה ישירות, שטחי חניה ושטחי
גינון.

3.4 אזור לבניני ציבור

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

3.5 שטח צבורי פתוח

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

3.6 כבישים

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.

שטח צבוע אדום
מספרים בעגול על הדרך

-כביש מתוכנן
-רבע עליון - מס. הדרך

רבעים צדדיים - מרחק קו הבנין במטרים
מקצה הדרך

רבע תחתון - רוחב רצועת הדרך

3. ירשימת התכליות והשמושים

3.1 מגורים

תותר בנית מכנים למגורים בצפיפות שלא תעלה על בית אחד לדונם נטו, עפ"י הפירוט בטבלה סעיף 4, באחוזי הכניה יכללו כל השטחים המקוריים למעט קומה מפולשת או קומת מסד שגובהה מעל פני הקרקע אינו עולה על 1.5 מ'.
מרפסות כלתי מקורות ומרפסות גג. גובה בנין המגורים לא יעלה על 2 קומות מעל לנקודה הגבוהה ביותר במגרש.
מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב בקטע החכור למבנה.

מבני עזר למגורים

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קוי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0. המרווח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מרבי של 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ-10% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה תותר בנית מבנה עזר כיותר מ-10% משטח המגרש ומעל גובה של 2.75 מ'.
מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי, מאסבסט, מבטון או ממתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי והסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

3.2 אזור מגורים + חזית מסחרית

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

אזור	שטח מגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בניה מרביים		מס. קומות מרבי	מרווחים		
		הטל הבנין על הקרקע	סה"כ רצפות		קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מגורים	850	40	40	2	7	*3	5
מסחר	500	40	50	2	3	*0	5
מוסדות ציבור - עפ"י תכנית כינוי לכל אחד מהם							

* 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 ייקבע עפ"י המסומן בתשריט.
- 4.2 הועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף כתנאי שלדעת הועדה הבניה בקיר משותף תאפשר ניצול הוגן של שני המגרשים ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר ייבנה רק מבנה אחד בשלב הראשון.
- 4.3 במקרה של בניה עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי או אחורי - 0, כתנאי של בנית קיר אטום למגרש השכן.
- 4.4 הועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת כינויים 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 תוגש תכנית הגשה הכוללת את תכנית המגרש כולו ומבנה הקבע המתוכנן. בתכנית יסומנו שלבי הבניה הצפויים.

- 4.5. מוסדות הציבור ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתכנית בנוי ועצוב אדריכלי שיוכנו לכל אחד מהם ויוגשו לאישור הועדה.
- 4.6 מגבלות כניה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:
- א. קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.25 מ'.
 - ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 22 ק"ו:
(קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים) מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'
מציר הקו - 6.50 מ'.
- 4.7 הכניה לגובה תגבל כמישור בטיחות כמסומן בתשריט. כל מבנה או מתקן אשר יחרוג מעל מישור הבטיחות המסומן חייב אישור מיוחד של מנהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האויר.

השרד הביטחון והעניינים
ועסקי הנתיב
חתימת הירזם

חתימת בעלי הקרקע

חתימת המחכנן

תאריך:

1935

Handwritten notes and dates including 144/03/M and 28

144/03/M

1935

Handwritten notes and dates including 144/03/M and 263

144/03/M