

15

6-3777

# מבוא

## ערוער שכונה 2

שבת התכנון המחוזית  
22-07-2001  
1111111111

תכנית מפורטת מס' 12/311/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שכונה 2 - ממוקמת צפונית בתחום הישוב ערוער.

תכנית זו משנה יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי ומשטח מסחרי לאזור

מגורים א', עקב מחסור במגרשי מגורים למשפחה המתגוררת בסמוך לאזור זה.

כמו כן, התכנית קובעת מגבלות בניה והנחיות.

משרד הבינוי ומתח דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

19/300/01 א.א.א. נוס' 19/300/01

היתרון המהותי לתכנון ולבניה החליטה

ביום 25/06/01 לאשר את התכנית.

סגן מנהל תכנון

ה"ר הודעה המחוזית

הודעה על אישור תכנית נוס' 19/300/01 א.א.א.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5013

ביום 23/08/01

שכת התכנון המחוזית  
22-07-2001  
11111111111111111111

## מרחב תכנון מקומי שמעונים ערוער שכונה 2

תכנית מפורטת מס' 12/311/03/7  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/311/03/7 ב'

**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: המועצה המקומית ערערה בנגב

גוש: 5 / 100084

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון והמועצה המקומית ערערה בנגב

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

שטח התכנית: 6,206 דונם

המתכנן: אדר' אירינה ניידמן

תאריך: נובמבר 95

תיקון: אוקטובר 96, ינואר 97, אוקטובר 98, אוקטובר 99, דצמבר 99, ינואר 2000.

1. תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 12/311/03/7 המהווה שינוי לתכנית המפורטת מס' 1/311/03/7 ב' לשכ' 2 בישוב ערוער.

2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט) מסמכים אלה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. **יחס לתכניות אחרות:**

התכנית משנה הוראות תכנית מס' 1/311/03/7 ב', בתחום גבולות תכנית זו.

4. **ציונים בתשריט:**

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. **מטרת התכנית:**

תוספת 2 מגרשים אזור מגרים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

6. **תכליות ושימושים**

א. אזור מגורים א' - תותר בניית 2 בתי מגורים על כל מגרש. 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.

1. **גובה מירבי**

מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'

מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ'

2. **שטחי שירות 10% + 50 מ"ר**

מחסן יבנו בשליש האחורי של המגרש.

קווי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0. המרווח בין בית מגורים למחסן לא יפחת

מ- 4 מ'. וגובהו מ- 2.20 מ'.

מרתף - עד 4% משטח המגרש גובהו יהיה 2.20 ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה

וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.

מחסן - 50 מ"ר.

קומת עמודים עד 3% משטח המגרש.

חניה מקורה עד 3% משטח המגרש.

ב. **שטח מסחרי:**

תותר בניית חנויות קמעונית מסוגים שונים (מזון, כלי בית, הלבשה, הנעלה,

עבודות יד, וכד') תותר הקמת מבנים לבנקים, סוכנויות, משרדים, מסעדות,

מסעדות, בתי-קפה. שטחי השרות כוללים מחסנים ושטחים מקוריים למעבר.

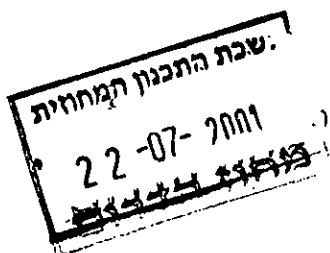
ג. **שטח ציבורי פיתוח:**

בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט, אלמנטי פיתוח וכד', פסלים,

פרגולות וכד', שימושים: מגרשים, נוי, נטיעות.

8. **חניה לכל רכב:**

בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.



שכת התכנון המחוזית  
22-07-2001  
מחוז הירושלים

שכת התכנון המחוזית  
07-12-1995  
מחוז הירושלים

מירווחים מיינמליים			מס' קומות מירב או גובה בניה	אחוזי בניה מירביים		מספר מגרש	שטח מגרש מיינמלי במ"ר	אזור
קו בנין	קו בנין צדדי	קו בנין קדמי		% בניה ב-2 קומות	% בניה ב-1 קומה			
5	6	5	2	80	40	910	1,700	מסחר

7. טבלת אזוריים ושימוש ומגבלות בניה

7.1 מצב קיים

7.2 מצע מועצ

מס' יחיד	מס' קבוצות	קווי בנין			סה"כ לכל הקבוצות מ"ר / %	תכנית מ"ר / %	סה"כ למפלס מ"ר / %	זכויות בנייה לקבוצה		מיקום	שטח מג"ר / דונם	מס' מג"ר	חילוף מגורים / א'
		א	ב	ק				למטרות שורות מ"ר / %	למטרות עיקריות מ"ר / %				
4	+ 2 מרתף	כמונמו בתשריט			+ 50% 50 מ"ר	+ 37% 50 מ"ר	+ 46% 50 מ"ר	+ 6% 50 מ"ר	40%	מעל הקרקע	0.829	290	מגורים / א'
4	+ 2 מרתף				+ 50% 50 מ"ר	+ 37% 50 מ"ר	46% 50 מ"ר	+ 6% 50 מ"ר	40%	מעל הקרקע	0.829	291	
	2				50%	50%	50%	15%	35%	מעל הקרקע	1,390	910 א'	שטח מסתרי

ש.ב.ת. התכנון והמחיר  
1993-07-07  
מס' תכנון

ש.ב.ת. התכנון והמחיר  
2002-07-22  
מס' תכנון

9. מערכות תשתיות:

- א. ניקוז - בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול ובהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המוסמכת.
- ב. ביוב - בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות עם תכנית אב לניקוז, ביוב מים לערוער.
- ג. אספקת מים - בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות עם תכנית אב לניקוז, ביוב, מים לערוער.
- ד. אספקת מים - בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, בין ואספקת מים לערוער.

1. לא ינתן היתר בניה למבנים או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים ובקרבת קוי חשמל עיליים. ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך 2 מטרים. בק מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (ולחוציא גבול עם קו בנין 00.0) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

11. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית, לפי סעיף ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים מיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

13. משך ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

14. אישורים:

זרנה ניידמן  
אדריכלית  
שיון מס' 77187

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה

בעל הקרקע

המתכנן

יוזם התכנית

16.07.01

