

התכנון
10.3.93
מקנה

תוכנית מתאר מקומית

ע ר ו ע ר

תוכנית מתאר מספר 3/310/02/7

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדה תכנית מס. 3/310/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30/1/93 להקיד את התכנית.
מנהל המחוזית

משרד הפנים
מחוז הדרום
תל אביב

הפקדה תכנית מס. 3/310/02/7
פורסמה לציבור הפרסומים מס. 2991
ביום 25/1/93

עורכי התוכנית

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל 18 תל-אביב

ינואר 1993

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
משרד תכנית מס. 3/310/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/2/93 להקיד את התכנית.
מנהל המחוזית

3/310/02/7
4885
21/1/93

מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

תוכנית מתאר מקומית

" ע ר ו ר ע "

תוכנית מתאר מס' 3/310/02/7

<u>הוראות התוכנית</u>	
שמעונים	מחוז -
באר שבע	נפה -
מחוז הדרום	מרחב תכנון מקומי -
חלק מגושים: 100084, 100083, 100082, 100081	גושים -
בהסדר	חלקות: -
11,859 דונם	שטח התוכנית: -
משרד הבינוי והשיכון והועדה המקומית "שמעונים"	יזום התוכנית: -
מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע: -
לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התוכנית: -
1:5,000	קנה מידה: -

ינואר 1993

פרק א' - כללי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא, תוכנית מתאר מקומית "ערוער".

2. מס' התוכנית

2/310/02/7

3. חלות התוכנית

תוכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. קנה המידה של התשריט 1:5000. על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום, אלא אם צויין אחרת בתוכנית זו.

4. מטרת התוכנית

4.1 יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב בעל אופי חקלאי בהיקף של כ-20.000 תושבים עבור אוכלוסיה בדואית.

4.2 על ידי קביעת יעודי קרקע והגבלת בניה.

5. ציונים בתשריט

הציונים בתשריט - בהתאם למסומן בתשריט ומתוארים במקרא.

פרק ב' - הגדרות

1. רשימת התכליות

1.1 איזור מגורים:

תותר בנית מבנים למגורים + מבני עזר, חנויות קמעוניות למכירת מצרכים יום יומיים, קיוסקים, חנויות מזון, כלי בית, בתי מרקחת, צורכי כתיבה, בתי קפה, צלמניות, מכבסות ללא שימוש בקיטור, מספרות, בנקים. תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, תחנות טיפת חלב, מרפאות מקומיות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים, מועדוני מבוגרים ונוער. בתי הארחה קטנים, מוסדות דת, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט, שטחי חניה ודרכים.

1.2 איזור למרכז אזרחי ומסחרי:
תותר הקמת מבנים לחנויות קמעוניות מסוגים שונים: סוכנויות למסחר סיטונאי, בתי מלאכה אשר אינם גורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד זהוב אויר וזהוב מים. תותר הקמת מבנים לבנקים, סוכנויות, משרדים, אולמות לשמחה ובידור, סאונות, מועדונים בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה, בתי מלון, בתי מרחץ, מרפאות, מוסדות דת ותרבות, שווקים, כבישי גישה ושירות, שטחי חניה ושטחי גינון ונופש.

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

איזור תעשייה:
1.4 א. תותר הקמת בתי מלאכה ושטחי מלאכה אשר אינם מזהמים את סביבתם. התכליות המותרות תפורטנה בתכנית מפורטת שתוכן לאזור זה. על התכנית לכלול:

1. קביעת שטחים להקמת מפעלים ובתי מלאכה.
2. שרותים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. מערכות דרכים וחנייה.
4. ייעוד שטחים ועקרונות התיכנון למערכות התשתית.
5. טיפול מתאים בשולי אזור התעשייה, המהווה קו מגע עם שימושי קרקע אחרים.
6. הבטחת נקיטת אמצעים לטיפול במזהמים קיימים ולמניעת היווצרות מזהמים נוספים, לרבות שיפור ושיקום של שטחים שנפגעו בעבר.
7. שלבי ביצוע לרבות שלבי ביצוע תשתיות.

כן תכלול התכנית אופן הטפול בתשתיות הבאות:

1. ניקוז - השתלבות במערכות הניקוז הטבעי תוך הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים, מניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
2. שפכים - תנאים לחיבור למערכת הביוב המרכזית.
 - א. פרוט תנאי החיבור למערכת הביוב המרכזי.
 - ב. התאמת הספיקה של השפכים הנוצרים לכושר הנשיאה של המערכת המרכזית ומיתקן הסיהור.
 - ג. איכות השפכים תהיה ברמה שלא תפגע בצורת ובמיתקנים.

ד. טיפול קדם בשפכי המפעל יעשה בתחום שטח המפעל, כך שהשפכים שיוזרמו למערכת העירונית יהיו ברמה שנקבעה בחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות.

3. פסולת - מיקום אתרים ומיתקנים לסילוק מרוכז של פסולת מוצקה מאזור התעשייה, דרכי טיפול וסילוק פסולת, לרבות פסולת רעילה, והוראות למפעלים לגבי סילוק פסולת.

4. אספקת מים, תקשורת ומערכות אנרגיה.

ב. היתרי בניה לא יוצאו אלא לאחר אישור התכנית המפורטת ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

1.5 איזור מסחר ומלאכה מעורבים:

באיזור זה תותר הקמת מבנים למלאכה, חנויות, מחסנים ומתקני שירות, וכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל, פרט למפעלים, אשר לדעת מהנדס הועדה עלולים להוות מטריד לסביבתם ו/או לאיזור המגורים הקרוב.

1.6 שטח לנופש וספורט:

ישמש להקמת מבנים ומתקנים המיועדים לנופש וספורט. במסגרת זו, תותר הקמת מתקני ספורט שונים, בריכות שחיה, אזורות לרכיבה על סוסים, מסעדות, בתי קפה, מלתחות, מבני שירותים, נטיעות, מגרשי חניה, דרכי שירות, מסלולי רכיבה וכדומה. כל זאת בהכנת תכנית מפורטת.

1.7 שטח חקלאי:

באיזור זה תותר בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי החיים. לא יינתן היתר בניה למבנים המשמשים לגידול בעלי חיים אלא, אם הובטח כי האתר מרוחק מאיזור מגורים כל שהוא, מרחק כמפורט בספר סיווג התעשיות שפורסם על ידי משרד הבריאות. ינתן באישור הרשויות המוסמכות.

1.8 שטח ציבורי פתוח:

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

1.9 שטח ספורט:

באיזור זה תותר הקמת מתקנים לפעילות ספורטיבית וכל הכרוך בהם כגון: אולמות ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, שטחי גינון ונטיעות והמבנים הדרושים להפעלת מתקני הספורט: קיוסקים, מלתחות, שירותים סניטריים, שבילים, רחבות, שטחי חניה ודרכי גישה.

1.10 שטח למתקנים הנדסיים:
תותר הקמת מתקן קומפקטי, שאינו מהווה מוקד משיכה לצפורים לטהור וסילוק
מי הביוב. תיאסר הקמת בריכות חימצון פתוחות. תותר הקמת מתקני ומבני
אחסנה, תחנות חשמל ושאיבה. תוכנית מפורטת תוגש לאישור רשויות הבריאות,
הבטחון והתעופה האזרחית.

1.11 דרכים:
בשטחים המיועדים לדרכים, תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הדרך, אחזקתה
ועבודות הקשורות באספקת השרותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך:
תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

1.12 שטח לבית קברות:
תותר הקמת מבנים המשמשים למטרות דתיות, גדרות ומצבות דרכים וגינון,
הכל בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן בהתאם להוראות ת.מ.א 19 - תוכנית מתאר
ארצית לבתי עלמין.

1.13 שטח לתחנות דלק:
תותר הקמת תחנות תדלוק בדרגה ג' ע"פ תכנית המתאר לתחנות דלק (תמ"א 18).
היתר בניה להקמת התחנה ינתן לאחר אישור תכנית מפורטת ע"פ תמ"א 18
(תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק).

2. טבלת הוראות הבניה

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה - שטח בניה						גודל מגרש מנימלי (מ"ר)	האזור שימוש עיקרי	
	מספר מירבי או מטרים	סה"כ	כיסוי קרקע %בניה לקומה	מתחת מפלס כניסה		מעל מפלס כניסה			
				שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטחי שרות			שימוש עיקרי
2 קומות	90	40	40	--	5	45	500	מגורים	
2 קומות	110	50	50	--	10	50	150	איזור מסחר ומלאכה מעורבים	
3 קומות	110	50	50	--	10	50	150	מרכז אזורי ומסחרי	
			על פי תכני בינוי מפורטת				1000	בניי ציבור	
11 מ'	120	50	50	--	5	65	500	תעשיה	
15 מ'	90	50	40		10	40	2000	ספורט	
12 מ'	70	35	20	--	10	40	1000	תחנת דלק	
1 קומה	12	7	5	--	2	5	500	ש.צ.פ.	

ה ע ר ו ת

- 2.1 צפיפות הבניה לא תעלה על 2 בתים לדונם. למרות האמור כאן, תותר הקמת 2 בתים במגרש ששטחו 900 מ"ר או יותר. בשטח קטן מזה תותר בניית בית אחד על המגרש.
- 2.2 היטל הבניה הכולל למגרש מגורים, לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- 2.3 מספר הקומות למגורים לא יעלה על 2 קומות, מעל מפלס הדרך.
- 2.4 הבניה לגובה תגבל במישור בטיחות (מ-470 מ' ועד 545 מ' מעל פני הים) המסומן בתשריט. לקבלת היתר בניה, כל מבנה או מתקן שגובהו עולה על 20 מ' מעל סביבתו הקרובה ברדיוס 500 מ' ממנו, יהיה חייב אישור מיוחד של מינהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האויר. זא, על מנת לאפשר מתן הוראות סימון יום ותאורת לילה למבנים גבוהים בצורה ניכרת מעל סביבתם.
- 2.5 חישוב אחוזי הבניה יהיה כמפורט בחוק.
- 2.6 תותר הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף.
- 2.7 תותר חלוקת מגרשי בניה לחלקות משנה בתנאי התוכנית ובתנאי שהחלוקה תאפשר מעבר רכב ותשתיות הנדסיות מהשטחים הציבוריים עד לחלקות הבניה.
- 2.8 הועדה רשאית להתיר הקמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביניים, עד להקמת מבנה קבע. עם השלמת מבנה הקבע על פי תוכנית הגשה מאושרת, ייהרס המבנה הזמני, או ישמש כמבנה עזר לאחסון. להקמת מבנה זמני, תוגש תוכנית הגשה הכוללת את תוכנית המגרש כולו ומבנה הקבע המתוכנן. בתוכנית יסומנו שלבי הבניה הצפויים.
- 2.9 מבני העזר ייבנו בחלקו האחורי של המגרש.
- 2.10 מרווחי קווי הבנין, יפורטו בתוכניות המפורטות.

3. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה על פי תוכניות מפורטות שתיערכנה לאזורים השונים. הדרכים, השטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שמה.

פרק ה' - ניקוז, תיעול, אספקת מים, חשמל וטלפון

1. ניקוז
 - מי הגשמים ינוקזו אל הדרכים הציבוריות או לשטחים ציבוריים פתוחים המיועדים למטרה זו. בכל מקרה בו יהיה צורך בטיפול מיוחד, רשאית הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול בניקוז.
2. ב י ו ב
 - 2.1 כל בנין שייבנה בשטח תוכנית זו יחוייב בסדרי ביוב שייקבעו על ידי הועדה לשביעות רצון רשויות התברואה.
 - 2.2 אם וכאשר תותקן מערכת ביוב כללית ליישוב, יחובר כל בנין שנבנה לרשת הביוב לפי דרישות המהנדס.
 - 2.3 בעל בנין שבמרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית יהיה חייב לחבר את מערכת הביוב של בנינו לרשת הכללית.
3. זכות מעבר: כל בעל נכס לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה המקומית, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה, לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז במגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.
4. אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי-גשם לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן היתר בניה, יש לבדוק תעלות ניקוז או צינורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על ידי המהנדס.
5. אספקת חשמל: הועדה תהיה רשות לדרוש הפעולות הבאות:-
 - 5.1 לבצע אספקת זרם מקו מתח גבוה באמצעות תחנות טרנספורמציה במבנים המיועדים במיוחד לכך.
 - 5.2 לבצע חיבורי מתח נמוך לבתים על ידי כבל תת קרקעי
 - 5.3 קביעת איתור עמודי חשמל ומתקנים אחרים הקשורים ברשת החשמל.
 - 5.4 מרווחי הבניה יהיו: 5 מ' מקצה תיל אחרון במתח גבוה, 2.0 מ' מקצה תיל אחרון בקווי מתח נמוך.
6. אספקת מים: אספקת המים תבוצע בפיקוח רשויות התברואה. הגזרם המבצע את רשת אספקת המים יהיה חייב להבטיח את איכותם מבחינה כימית, בקטריוולוגית ופיזית. שום באר פתוחה, בור פרטי או ציבורי לא ייבנו, אלא באישור הועדה המוסמכת. כל חלקה שגובה רצפת המבנה בה עולה על 500 מ' + מעל פני הים, מחוייבת במיכל מים מעל הגג בנפח 1.0 מ"ק ליחידת דיור ו/או משאבה לשאיבת מים מהרשת העירונית.

7. מערכת טלפון

7.1 הועדה תהיה רשאית לחייב את היזמים לבצע את העבודות הכרוכות בהכנת רשת תת-קרקעית למערכת הטלפון.

7.2 איתור עמודי טלפון וארונות הסתעפות ייקבעו באישור הועדה.

פרק ו' - סמכויות מיוחדות

1. מניעת מטרד: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים לתעודת היתר תוכנית ו/או להיתר השימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, איורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנוגרם לסביבה, עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

2. תוכנית פיתוח

לא יוצאו היתרי בניה באיזורי מגורים ובאיזורי תעשייה, אלא, לאחר הכנת תוכנית פיתוח למגרש שתאושר על ידי הועדה המקומית.

3. השלמת בנינים

כל בנין יהא בנוי וגמור עד כדי שיהיה נראה כבנין שלם.

4. שינויים ותיקונים של בנינים קיימים

הועדה המקומית תהא מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משביע רצון על ידי תיקון, קישוט וניקוי להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שיידרש. כל בעל רכוש מצווה להוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שנקבע בצו. במקרה של אי מילוי הצו על ידי בעל הנכס, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את בעל הנכס בתשלום הוצאות.

5. הוראות מיוחדות בדבר מראה בנין

הועדה רשאית להורות לבעלי מגרשים הוראות הנוגעות למראה החיצוני של מבנים במגמה לשוות אופי אדריכלי מסויים לאיזורי תכנון. הועדה רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הוראותיה המיוחדות בדבר מראה הבנין, או כל עוד לא נמסרו לה פרטים מספיקים להסבר תוכנית הבנין.

6. תאריכי שלבי ביצוע

עד שנת 2050.

7. רמת דיוק התוכנית

בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התוכנית לאיתור של אזור ליעוד קרקע מסויים. הגודל והגבולות המדוייקים של כל יעוד ויעוד ייקבעו בתוכניות מפורטות. סטיות בתוכנית הנובעות מק.מ. או מחישוב במדידה גרפית ואינם מאפשרים דיוק ממשי הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות בגבולות של עד 10% ואין לראות בהן שינוי לתוכנית זו.

פרק ז' - חתימות

יזם התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שטחים" **שטחים**
התכנית גדנה בישיבה
29.8.83 תאריך
מס' 304
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התוכנית
מנהל/ יו"ר הועדה **א.כ.ל**

בעל הקרקע

עורך התוכנית

עדנה ורפאל לדמן
אדריכלים ומתכנני ערים/ בע"מ
רח' בית הלל מס' 18, ת"א 67017
טל. 5620298, 5620604-73