

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0441386

ערערה בנגב - שינוי ייעוד לחקלאות, שכונה 9



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/03/2018

להפקיד את התכנית

03/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית המיועדת לצורכי הסדרה וכוללת הסבת ייעוד משטח ציבורי פתוח לקרקע חקלאית תוך שמירה על ערוץ הנחל העובר בתחום התכנית.
התכנית נמצאת בדרום-מזרח היישוב ערערה בנגב, מדרום לשכונה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

ערערה בנגב - שינוי ייעוד לחקלאות, שכונה 9

652-0441386

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

187 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
 קואורדינאטה X 203466
 קואורדינאטה Y 562210

1.5.2 תיאור מקום

ערערה בנגב, מדרום לשכונה 9

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ערערה בנגב, שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
401000	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

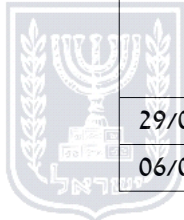
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1993	3589	4128		שינוי	3 /310 /02 /7
06/06/2013	5218	6605		שינוי	546 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח גרפי לניקוז וניהול מי נגר	22/03/2018	שמואל בדולח	11/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרשה טכנית לניקוז וניהול מי נגר	31/05/2018	שמואל בדולח	22/02/2018	9		מנחה	ניהול מי נגר
לא	קומפילצית מצב מאושר	22/05/2018	אייל רבינוביץ	22/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.i 1

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264266		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קומה 1, קרית הממשלה, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן	5059	ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		ariel@mic-arc.com
יועץ ניקוז, מהנדס	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (1)	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 12048.



מנהל התכנון והבנייה הנגב



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לשטח חקלאי הכולל הוראות לשימור הנחל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע

ב. קביעת זכויות בנייה, מגבלות והוראות בינוי

ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820
נחל/ תעלה/מאגר מים	741, 740
קרקע חקלאית	661, 660
שביל	860

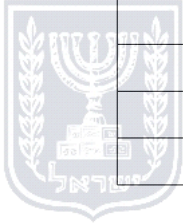
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	660
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	740

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	754	0.42
שביל	276	0.15
שטח ציבורי פתוח	179,722	99.43
סה"כ	180,752	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.28	509.69	דרך מאושרת
2.11	3,806.62	נחל/ תעלה/מאגר מים
97.46	176,159.52	קרקע חקלאית
0.15	276.08	שביל
100	180,751.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

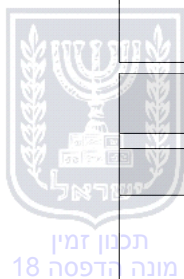


תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי לרבות גידולי בעל, גידולי שלחין ועוד</p> <p>ב. מטעים</p> <p>ג. בריכות אצות</p> <p>ד. בתי רשת, חממות</p> <p>ה. איחסון תוצרת חקלאית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>פעילות חקלאית</p> <p>שטח חקלאי:</p> <p>1. באזור זה תותר בנייה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי או לעיבוד חקלאי של האדמה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכות אצות על כל העבודות הנלוות לכך, הכל בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תותר הקמת מבנים לגידול צמחי בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4. תותר הקמת מבנים לאכסון כלים ותוצרת חקלאית בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח בקשות להיתרי בנייה בתאי שטח בייעוד קרקע חקלאית, יכללו תכנית בינוי ופיתוח, אשר תפרט את מיקום כלל המבנים הקיימים והמוצעים להעמדה בתא השטח, את דרכי הגישה למבנים ואת מרחקי ההצבה של המבנים המוצעים מהמבנים הסמוכים</p> <p>2. גובה המבנים ומרווחי ההצבה</p> <p>גובה המבנים, מרווחים בין המבנים ומרחקי המבנים מהייעודים הסמוכים, יהיו על פי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנון מבנים חקלאיים ובהתאם למרחק המותר משימושים רגישים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה</p>
4.2	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.2.1	שימושים
	<p>א. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם על פי חוק הניקוז.</p> <p>ב. עבודות עפר ותימוך דרכים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות באישור ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. כל שימוש אחר בהתאם לתמ"א 34/ב/3 באישור ובתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.2.2	הוראות

4.2 נחל/ תעלה/מאגר מים	
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם</p> <p>(א) יותרו הקמת מעבירי מים במפגשי ערוצים עם דרכים חוצות ככל שיידרש בתיאום וקבלת אישור מרשות הניקוז.</p> <p>(ב) כל פעולה לצמצום רוחב תא השטח ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים תותר בתיאום וקבלת אישור מרשות הניקוז.</p> <p>(ג) תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז שקמה-בשור לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>קווי תשתית</p> <p>במגרשים אלו תותר חצייה בלבד של הנחל על-ידי קווי תשתית כגון ניקוז, תיעול וביוב, בתיאום ובאישור רשות הניקוז שקמה - בשור.</p>
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך</p> <p>ב. גינון</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תכנון מפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור כתנאי להיתר בניה</p> <p>2. בתוך תחום הדרך יותרו הרחבות מקומיות לצורך הסדרי צמתים</p> <p>3. תכנון מפורט לדרך יכלו בין היתר:</p> <p>א. קביעת מפלסי הדרכים סופיים</p> <p>ב. תכנון המיסעות והמדרכות</p> <p>ג. קווי ראייה בצמתים ועקומות</p> <p>ד. הסדרי תנועה</p> <p>ה. פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים</p> <p>ו. תכנון נטיעות לאורך המדרכות</p>
4.4 שביל	
4.4.1	שימושים
	<p>א. שביל או דרך גישה</p> <p>ב. פיתוח, גינון ותאורה</p> <p>ג. מעבר תשתיות</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתא-שטח 860 תותר הקמת שביל ו/או דרך גישה אל מגרשי הקרקע החקלאית, פיתוח השביל ו/או דרך הגישה ייעשה בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ב. ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי</p>



שביל	4.4
ג. במקומות הרלוונטיים פיתוח המעבר יכלול התייחסות למניעת הצפות במגרשים גובלים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת									
1	5	5	5	5%	5%	145158	660	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
1	5	15	15	15%	15%	31000	661	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין כמופיע בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית בינוי ופיתוח

- א. היתר בניה למגרש יוצא על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:250, ובהתאם להוראות תכנית זו. הכל להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ניקוז וביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז והביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש.
- ג. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. סיכונים ססמים
- על המהנדס האחראי לבינוי להגדיר את סוג הקרקע ולהציג חישוב של ספקטרום התאוצות לתכנון על פי הנחיות ת"י 413.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- ו. היתר בנייה למגרש המסומן בו מבנה להריסה, יינתן רק לאחר הריסת המבנה המסומן.
- ז. בקשה להיתר בניה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ח. תנאי למתן היתר למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6.2

איחוד וחלוקה

חלוקת מגרשים

רישום חלוקת המגרשים המוצעים בתכנית זו, יהיה בסמכות הוועדה המקומית

6.3

תשתיות

כללי

תותר העברת תשתיות בכל תחום התכנית

מים וביוב

חיבור למים וביוב יהיה על בסיס שכונה 9 הסמוכה, בתיאום עם תאגיד המים והביוב ובהתאם לתנאים למתן היתר בניה כמופיע בסעיף 6.1

חשמל

- א. חיבור לחשמל יהיה על בסיס שכונה 9 הסמוכה, כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה
- ב. לא תותר בנייה מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים

6.4

ניהול מי נגר

ניקוז

מימוש התכנית מותנה בהסדרת תעלות ניקוז על פי דרישות משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכרייתה או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18