

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0201491

מגרש 176 שכ' 2 ערערה בנגב



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/07/2018

להפקיד את התכנית
30/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת המצב הקיים על ידי קביעת זכויות בנייה ל-4 יח"ד. שינוי ייעוד חלק מהשטח הציבורי הפתוח למגורים א'. התכנית חלה בשכונה 2 מגרש 176 ערערה בנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 176 שכ' 2 ערערה בנגב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

652-0201491

מספר התכנית

1.233 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	203312
קואורדינאטה Y	563872

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 176 שכונה 2 בצפון מזרח ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	176	שכ 2	ערערה בנגב

שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/7	מוסדר	חלק	62	84

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/1996	2440	4394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /311 /1 ב ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /311 /1 ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20/12/2018	ראמי אבו ריא	20/12/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בנוי מנחה	25/06/2018	יוסף אבו ג'יבר	25/06/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	22/06/2018	יוסף אבו ג'יבר	22/06/2018	1	1: 250	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ערערה בנגב	ערערה בנגב	(1)		08-9959110		
	פרטי	אברהים סעיד מטאלקה			ערערה בנגב	שכ 2	176 ב	057-7546471	057-7546471	057-7546471

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יצחק שדה 8 באר שבע.

1.8.2 יזם

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	שד רגר יצחק	4	08-6264219	08-6264221	

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	H_negev@ne tvisio.net.il

(1) כתובת: רהט.ת.ד. 1040.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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

הסדרת מצב קיים במגרש 176 שכונה 2 ערערה ע"י קביעת זכויות בנייה ושינוי ייעוד שצ"פ למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות בניה.

ב. שינוי קווי בניין ושינוי חלק משצ"פ למגוררים א'.

ג. איחוד וחלוקה.

ד. קביעת שטחי בניה המירביים למגוררים א'.

ה. קביעת יח"ד במגרש.

ו. קביעת השימושים, הוראות בינוי ותכליות.

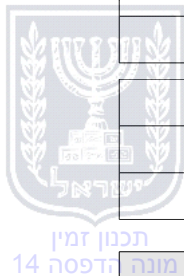
ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	176
שטח ציבורי פתוח	101



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	176
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,020	82.73
שטח ציבורי פתוח	213	17.28

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,233	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
83.24	1,025.9	מגורים א'
16.76	206.6	שטח ציבורי פתוח
100	1,232.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסנים, ממד"ים, וחניה מקורה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>תותר הקמת 3 מבני מגורים במגרש, גובה הבניה עד שלוש קומות, שטחי שירות: מחסנים, ממד"ים וחניה מקורה.</p> <p>מחסנים: ובנו כחלק מיח"ד. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס.</p> <p>חנייה רכבים: משטח מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 2 יח"ד.</p> <p>חניה מקורה בחזית המגרש בגובה עד 2.75 מ' בחזית המגרש בקו בנין קדמי וצדדי אפס. גג החניה מבניה קלה איסכורית או רעפים. קירות החניה יבנו מבלוק עם טיח או צפוי אבן. ניקוז הינה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ממ"דים: על פי הוראות פיקוד העורף, יבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>שייג: מבנה אירוח מוסרתי יבנה כמקומו בתשריט, גובהו המירבי עד 3 מ', גג מרעפים או איסכורית, חומרי הגמר של הקירות יהיו זהים לחומרי הגמר של מבני המגורים, ניקוז הגג יהיה לכיון מגרש המבקש, תיאסר פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר."</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, פינות משחקים, נטיעות ותיאורה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>-לא תותר הקמת מבנים למעט קירות מגן, מתקני צל, תאורה, גידור וכיו"ב. יותר פיתוח גנני, כולל נטיעות, רצוף, שבילים להולכי רגל והכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>-תותר העברת תשתיות.</p> <p>-פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהא בתאום עם מחלקת ההנדסה ביישוב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
קדמי (4)							1026	(2) 138	(1) 888	1026	176	מגורים א'
אחורי (4)												
צידי-ימני (4)												
צידי-שמאלי (4)												
מעל הכניסה הקובעת	3	12 (3)	4	4	60	100						

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שיג בגודל עד 30 מ"ר

(2) מחסנים : עד 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.

ממ"דים : סה"כ 48 מ"ר, 12 מ"ר לכל יח"ד

חניה מקורה עד 50 מ"ר כמקומה בתשריט

(3)

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א - היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב - תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.
- ג - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחיתומנ על ידי מודד מוסמך.
- ה. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.
- ו. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ז. תנאי למתן בניה הינו אישור הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המומסמכות.
- ח. תנאי להיתר בנייה למגורים יהיה פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתכנית זו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- ט. תנאי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובל של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית

6.2**עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע

6.3**דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמאל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי



	חשמל	6.5
<p>משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2מ' מכבל אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>		
	ניהול מי נגר	6.6
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו").</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>		
	תשתיות	6.7
<p>מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה מקומית ערערה בנגב ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש ערערה בנגב.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.</p>		
	מגבלות בניה לגובה	6.8
<p>על תחום התוכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציבורים לתעופה.</p> <p>א. בתחום התוכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>		
	היטל השבחה	6.9
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>		
	פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>		

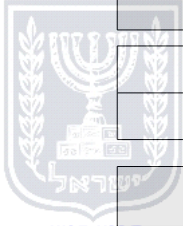
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	0	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14