

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת יח"ד למגורים, זכויות ומגבלות בנייה במגרש 29 שכונה 6 בערערה בנגב בנוסף התכנית משנה את קווי הבניין במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ערערה בנגב שכונה 6 מגרש 29

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0587949

שטח התכנית 0.994 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג 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 200850
 קואורדינאטה Y 562550

1.5.2 תיאור מקום

ערערה בנגב שכונה 6 בית 29

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
	29	שכ 6	ערערה בנגב

שכונה שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400108	מוסדר	חלק	35	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א / 325 / 03 / 7	29

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /310 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /310 /02 /7
29/07/1990	3475	3786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /325 /3 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /325 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15/09/2018	מחמוד זייד	15/09/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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
	פרטי	עייד סאלם אלעואידה			ערערה בנגב	(1)	29			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ערערה בנגב שכונה 6 מגרש 29.

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	דרך מצדה	6	08-6268735	08-6268729	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	גי'אנה בובליק	1110		באר שבע	(1)	6	08-6441170	08-6441170	

(1) כתובת: ש.י. עגנון 6/36-באר-שבע.

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	אירוח בדואי 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

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד למגורים במגרש 29 שכונה 6 ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינויי ייעוד ממגורים א למגורים ב
- 2- הוספת 4 יח"ד בתא השטח שסה"כ יח"ד יהיו 6 יח"ד
- 3- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- 4- קביעת התכליות והשימושים המותרים
- 5- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וקביעת קווי הבניין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	29

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגוריים א	994	100
סה"כ	994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגוריים ב'	994.46	100
סה"כ	994.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> - מבנים למגורים - ממ"קים לפי הנחיות פיקוד העורף - חנייה מקורה - מחסן - שיג-אירוח בדואי מסורתי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>בתא שטח זה יותר להקים מבנים לצרכי מגורים שיג יבנה בחזית המגרש . חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש כל שימוש אחר יהווה סטייה מיכרת מהוראות התכנית.</p> <p>שטחי השירות במגרש יהיו :-</p> <ul style="list-style-type: none"> -מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי לכל יח"ד או על פי הנחיות פיקוד העורף -מחסן שירות לכל יחידת דיור אשר יהיה חלק מקומת המגורים . הכניסה אליו תהיה מתוך היחידה , גובה תקרת המחסן תהיה בגובה התקרה של היחידה . -יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בקווי בניין צידי וקדמי של 0.00 , גג החנייה יהיה מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל ש"ע. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש . בקו בניין 0 לא יותרו פתחים לעבר מגרש השכן . <p>- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית , הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר.</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 (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי						צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	14	6	6	50	130	1292	עיקרי (2) 1115 שרות (3) 177	גודל מגרש כלי (1) 994	29	מגורים ב'

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) המרחק בין המבנים לא יקטן מ 3 מ'.
- (2) כולל שיג בגודל 50 מ"ר.
- (3) שטחי השירות להליין
- 1 $72 = 6 * 12$ (12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד)
- 2 $60 = 10 * 6$ (10 מ"ר מחסן לכל יח"ד)
- 3 $45 = 15 * 3$ חנייה מקורה.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.6.1 -בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.6.2 -בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , מתקן לייבוש כביסן , פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100 .</p> <p>6.6.3 -תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות. 6.6.4 -בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית .</p> <p>6.6.5 -תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות. 6.6.6 -"לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים "</p> <p>6.6.7 -בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין .</p> <p>6.6.8 -היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p> <p>6.6.9 -היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו וכן כל מבנה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>6.6.10 עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה . (במידה ומתוכנן בניה חדשה)</p> <p>6.6.11 עמידת מהנים בפני סיכונים סיסמיים , לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע , תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה /</p> <p>6.6.12 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>6.6.13 תנאי להיתר בנייה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות</p>
6.2	חניה
	<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש . ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p>
6.3	עתיקות
	<p>אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 . תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק .</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה ."</p>
6.5	ניקוז
	<p>"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה</p>

ניקוז	6.5
<p>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'). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	

חשמל	6.6
<p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים . ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה . 1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' . 2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' . 3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' . 4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' . אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p>	

ביוב	6.7
<p>ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

תקשורת	6.8
<p>תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת</p>	

תשתיות	6.9
<p>תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה