

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0609156

מגרשים 290-291 שכ 2 ערערה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/04/2019

להפקיד את התכנית

24/07/2019

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

-יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד למגורים במגרשים 290-291 שכ" 2 ערערה בנגב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרשים 290-291 שכ 2 ערערה

מספר התכנית 652-0609156

1.2 שטח התכנית

1.658 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 203114

קואורדינאטה Y 563790

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 290 שכ 2 ערערה

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב		290	
ערערה בנגב		291	

שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/5	מוסדר	חלק		8

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
7 / 03 / 311 / 1 ב	290 - 291

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 03 / 311 / 1 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 1 ב ממשיכות לחול.	4394	2440	28/03/1996
12 / 03 / 311 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 12 ממשיכות לחול.	5013	3859	23/08/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/03/2018	פוקרא ראיד	01: 13 14/03/2018		לא

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	עבד אלמנעם אבו עראר			ערערה בנגב	(1)	290	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	יאסר עבד אלמנעם אבו עראר			ערערה בנגב	(2)	291	08-6235020	073-7413619	rfuqara@gmail.com
	פרטי	חיתאם עבדאלעזיז אבו עראר			ערערה בנגב	(1)	290	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 290 ערערה.

(2) כתובת: מגרש 291 ערערה.

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	08-6268706	08-6268706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע (1)	5	08-9956397	08-9956397	

(1) כתובת: יפיע ת"ד 715.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים והגדלת מס' יח"ד מ 4 ל 6 יח"ד במגרשים 290-291 שכ" 2 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים .
- קביעת מספר קומות.
- קביעת מספר יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
291,290		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
291,290	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

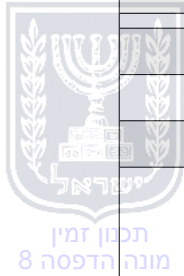
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,658	100
סה"כ	1,658	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,657.28	100
סה"כ	1,657.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים , ממ"ד, מחסן
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרשים 290, 291 תותר : 1- הקמת מבנה 1 מגרש ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. 2- גובה המבנה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה. 3- תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. 4- משטחי חניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו בשטחי בנייה. 5- חדר ממ"ד ליחיד יהיה עפ"י דרישת פיקוד העורף. 6- השיג ייבנה בחזית המגרש וניתן יהיה בצמידות למבנה המגורים, גובהו יהיה בהתאם לגובה הקומה הראשונה למבנה, חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מההוראות התכנית.. 8-תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי וצדדי 0 ולא יותרו פתחים בקו בניין 0.0, ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש . 9-הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בנייה



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12.5	3.6	3	50	100	829	(2) 57	(1) 772	829	290	מגורים	א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12.5	3.6	3	50	100	829	(2) 57	(1) 772	829	291	מגורים	א'

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 עד 60.0 מ"ר.

(2) 27.0 מ"ר ממ"ד, 30.0 מ"ר מחסן.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- [1]. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
- [2]. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט וכן כל הבנייה החורגת מגבול המגרש.
- [3]. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- [4]. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .
- [4]. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- [5]. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1: 100.
- [6]. תנאי להיתר בניה אישור רשות התעופה האזרחית.
- [7]. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- [8]. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

עתיקות

- 1- כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

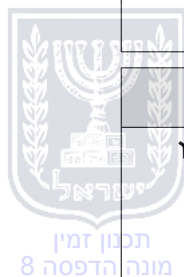
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.4

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'



6.4	חשמל
	אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5	ניקוז
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 1-בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. 2-תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."



6.7	תשתיות
	-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - טלפון ומערכת כבלים- המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת. -אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.

