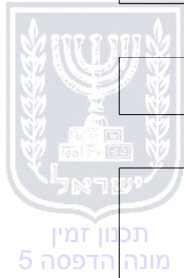


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0672162

הסדרת קווי בניין במגרש 900A שכונה 1 ערערה בנגב (בבית הקשיש)



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות קווי בניין במגרש 900A בשכונה 1 בערערה בנגב



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

הסדרת קווי בניין במגרש 900A שכונה 1 ערערה בנגב
(בבית הקשיש)

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

652-0672162

מספר התכנית

1.254 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א

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

202650 קואורדינאטה X

563750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 900A שכונה 1 בערערה בנגב

בית הקשיש

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
A	900	שכ 1	ערערה בנגב

שכונה 1

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
120		חלק	לא מוסדר	100084/9

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
900A	4 /41 /1

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
13/02/1992	2084	3974	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /312 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /312 /03 /7
13/10/2009		6004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /41 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /41 /1

הערה לטבלה:

תשריט איחוד וחלוקה מס' 175



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		05/08/2018	מחמוד זייד	05/08/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ערערה בנגב	ערערה בנגב	(1)		08-9958146	08-9950747	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6192 ב"ש
מיקוד 84911.

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 (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6

מרכז הנגב
באר-שבע.

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	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 לשינויי קווי בניין במגרש 900A בשכונה 1 ביישוב ערערה בנגב כדלקמ"ן 1- שינויים בקווי בניין צידיים, אחורי וקדמי כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קו בניין צידי ימני מ 4.00 מ' ל 3 מ' ו 2.30 מ' בחלק כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

2- שינוי קו בניין צידי שמאלי מ 4.00 מ' ל 3 מ' ו 2.90 מ' בחלק כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

3- שינוי קו בניין אחורי מ 5.0 מ' ל 3 מ', 2.53 ו 0.00 בחלק כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

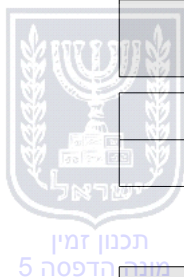
4- שינוי קו בניין קדמי מ 7.0 מ' ל 5 מ' בחלק כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	900A



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסדות ציבור	1,254	100
סה"כ	1,254	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,255.2	מבנים ומוסדות ציבור
100	1,255.2	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מיועד למבנים לצרכי ציבור, ובו יותר להקים שני מבנים בעל שתי קומות, המרחק בין המבנים לא יפחת מ' 6 מטר. המבנים יהיו מיועדים לשירות תושבי השכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				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	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מ"ר	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	40	80	1003	0%	80%	1254	900A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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>6.1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה .</p> <p>6.1.3 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 כביסנ , פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100 .</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות</p> <p>6.1.5 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור רשות התמרור המקומי להסדרי התנועה</p> <p>6.1.6 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>6.1.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p> <p>6.1.8 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.9 תנאי להיתר בנייה לגובה החורג ממגבלות הגבול של שדה התעופה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.1.10 עמידת 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 בנייה (במידה ומתוכנן בניה חדשה)</p>	
6.2	מגבלות בניה לגובה
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה</p> <p>א- בתחום התכנית 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>	
6.3	חניה
<p>- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .</p> <p>- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p> <p>-תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור רשות התמרור המקומי להסדרי התנועה</p>	
6.4	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.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות</p>	

<p>ניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>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>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>"ככל 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 וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען הייזם 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע."</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<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>	
<p>ביוב</p>	<p>6.7</p>
<p>א-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב (מט"ש ערערה בנגב), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת בזק.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1- תשתיות -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

תשתיות

6.9

2- הנחייה לגבי אשפה :-
מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית , הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5