

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1004340

מגרש 43 שכ 1 ערערה בנגב

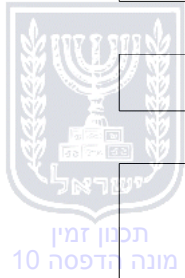
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' 43 בשכונה 1 בערערה בנגב, באמצעות הוספת זכויות בנייה עבור יחידת דיור אחת (בסה"כ 5 יח"ד במגרש), עבור מתן מענה לצרכי הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 43 שכ 1 ערערה בנגב

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

652-1004340

מספר התכנית

0.988 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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 202775

קואורדינאטה Y 563280

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 43 שכונה 1 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב		43	

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100807	מוסדר	חלק	78	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
652-0600494	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0600494 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו	8546	1605		26/11/2019
3 / 310 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3 / 310 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו	4128	3589		29/07/1993
2 / 312 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 / 312 / 03 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו	3974	2084		13/02/1992
4 / 41 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4 / 41 / 1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו	6004			13/10/2009



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	01/08/2021	פוקרא ראיד	13: 00 15/09/2021	מצב מאושר	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	חאלד סלימאן אלטלקאת (1)			ערערה בנגב		43			
	פרטי	סמירה עלי אלטלקאת (2)			ערערה בנגב		43			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 43 שכ 1 ערערה בנגב.

(2) כתובת: מגרש 43 שכ 1 ערערה.

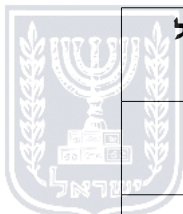
1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: התקווה 4 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	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	073-7413619	kavehandasa@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5	08-6235020	08-6235020	

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים

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 במגרש 43 בשכונה 1 בערערה בנגב, באמצעות הוספת זכויות בנייה עבור יחידת דיור אחת (בסה"כ 5 יח"ד במגרש).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'

ב. הגדלת מספר יחידות הדיור

ג. קביעת שימושים מותרים, הוראות, מגבלות וזכויות בנייה

ד. שינוי קווי בניין

ה. קביעת תנאים בהליך הרישוי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		43
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	43
מבנה להריסה	מגורים ב'	43

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	988	100
סה"כ	988	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	984.29	100
סה"כ	984.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה. ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון/משפחתון. ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת מבנה אחד בלבד במגרש. גובה המבנה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת. קווי הבניין המסומנים בתשריט תקפים לגבי בנייה קיימת, במועד הפקדת התכנית) בלבד בנייה חדשה תעמוד בקו בניין קדמי 5 מטר ובקו בניין צדדי 3 מטר. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. שיג שיג כהגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד. גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מטר. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדי 0, לא יותרו פתחים. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו ייבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. חנייה כל בנייה ותוספת בנייה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חנייה נפרדת, בשטח (שירות) עד 15 מ"ר. הגובה המרבי לסככת חנייה יהיה 2.2 מטר נטו לגג שטוח ו- 2.8 מטר נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החנייה ייפתח לכיוון מגרש. תותר בניית חנייה מקורה בחזית המגרש או בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. מחסנים תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

4.1

מגורים ב'

המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל ייעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.

אדריכלות

הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בנייה. גגות: הגגות יכול שיכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חנייה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בתקן ישראלי לבידוד. לא יותרו בנייה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.

פיתוח

גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, צורת הגדר וחומרי הגמר יוצגו בבקשה להיתר. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש. גומחות לפילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מטר לתחום המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי							שרות	סה"כ שטחי בניה		
מגורים ב'	מגורים	43	988	170 (1)	20 (2)	1877 מ"ר	60	5	5	15	4	(3)	(3)	(3)	(3)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין המסומנים בתשריט תקפים לגבי בנייה קיימת בלבד. בנייה חדשה תעמוד בקו בניין קדמי 5 מטר ובקו בניין צדדי 3 מטר. יותר קו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הוועדה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 75 מ"ר.
- (2) 60 מ"ר ממדים + 62 מ"ר אחסנה + 75 מ"ר חניה.
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים הבאים:

א.בקשה להיתר בנייה למגרש תכלול:

(1)הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.

אזורי גינון ונטיעות פתרונות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.

גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.

(2)הבקשה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

(3)הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.

ב.בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ג.היתר לתוספת בנייה יכלול בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. 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 בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.

ד.היתר הכולל כריתה או העתקה של עץ בוגר, כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יותנה במתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2**עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע."

6.3**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.4**חשמל**

א.קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.

ב.לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו

6.4

חשמל

אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.
מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

6.5

ביוב

המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש ערערה בנגב"

6.6

ניקוז

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

6.7

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 ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."
3- לא יותר מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.

6.8

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 למט"ש-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.

6.8

תשתיות

-פסולת-

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין .

6.9

שמירה על עצים בוגרים

א.תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
ב.היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.11

הריסות ופינויים

א.כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המסומנים להריסה.
ב.התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2

מימוש התכנית

מיידי