

תוכנית מס', 25/311/03/7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 25/311/03/7

מגרש 218 שכ"2 ערערה בנגב

כשנות התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
14.12.2011
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים -
סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 25/311/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/12/11 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 25/311/03/7
בזכרון בילקוט הפרסומים מס' 6368
מיום 16/12/11

דברי הסבר לתכנית**א. הרקע לתכנון**

- התכנית מסדירה מצב קיים בשטח ומגדילה מס" יחידות במגרש
- מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד וזאת בשל מצוקת מגורים שקיימת בשכונה מס 2.
- משנה קווי בנין ומגדילה אחוזי בניה.
- ותוספת חזית מסחרית למגרש.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 218 שכ"2 ערערה בנגב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

25/311/03/7

מספר התוכנית

1.569 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

4-9-2011 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תוכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

[א]62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן
להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X 202/900

קואורדינטה Y 563/850

1.5.2 תיאור מקום מגרש 218 ליד קופת חולים כללית**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ערערה בנגב

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות

באר שבע

ערערה בנגב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה

2

רחוב

7

מספר בית

מגרש 218

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/9	• רשום	• -	66	70 בחלק- 45 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
311/03/7-1	218

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/3/1996	4394	-	שינוי	ב1 /311/03/7

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	12-2-2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	12-2-2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	12-2-2011	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם ומגיש התכנית
			050-5382850	ערעה בנגב	ערעה בנגב	לי"ר	35171818	אבו ערר עליאן	בעל מגרש	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע
			050-5382850	ערעה בנגב מגרש 218 שכ"י 2	לי"ר	לי"ר	35171818	אבו ערר עליאן	בעלים	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואל, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי	מודד
rfuqara@nana.co.il	08-6277136	050-5763819	08-6277136	רח"ה החלוץ 110 באר שבע	באר שבע	89036	2473936	פוקרא ראיד	אזרחי		
		052-2305686	08-9910649	רהט	רהט	41600	לי"ר	זוהדי	מודד		

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
ל"ר	ל"ר

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**

הגדלת זכויות הבניה, תוספת יח"ד והוספת חזית מסחרית במגרש מס' 218 בשכונה 2 ערעה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת קווי בנין המרביים במגרש
- ב- הקמת חזית מסחרית בגודל של 150 מ"ר בחזית המגרש.
- ג- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש ל 969 מ"ר מתוכם 709 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ג- קביעת התכליות והשימושים.
- ה- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- ו- קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.569 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	709		+ 321.4	+ 387.6	מ"ר	מגורים – א-
	4		+2	2	מס' יח"ד	
	150		+ 150	0.0	מ"ר	מסחר

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה ולבנטית להכפפה להריסה	תאי שטח		
		218	מגורים
		101	דרכים

4.	שימושים והוראות ליעודי קרקע
4.1	<u>מגורים א עם חזית מסחרית</u>
4.1.1	<u>שימושים</u>
א.	<p>1-מגורים-א עם חזית מסחרית</p> <p>במגרש תותר בניית מבנה אחד עם 4 יחיד עי"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט .</p> <p>מספר קומות וגובה מבנה :</p> <p>- המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה +0.00=456.75</p> <p>- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>- תאסר פתיחת פתחים לכיוון השביל.</p>
ב	<p>שטח מסחר</p> <p>- בקומת קרקע של מבנה המגורים יותר שימוש למסחר , בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר וגובה עד 3.50 מ נטו.</p> <p>- תופרד מערכת אינסטלציה ממערכת מגורים.</p> <p>- השימושים המסחריים – יותרו שימושים מסחריים [קמעונאי] כגון מזון, בגדים וכו..... המתאימים לסביבת מגורים. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבה.</p> <p>- לא ינתן שימוש מלאכה, תעשייה, אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>- הכניסה לשטח המסחר תופרד מהכניסה לשטח המגורים וכן יוקצו חנויות נפרדות לשטחי המסחר.</p>
ג.	<p>שטחי בניה למטרות שרות-</p> <p>-שטחי שירות יהיו ממ"ד, חניה מקורה ומחסן פנימי.</p> <p>- תותר בניית חניה מקורה לשתי מקומות חניה בחזית המגרש קו 0.0 בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר סה"כ.</p> <p>-מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד בסי"כ עד 36 מ"ר למבנה .</p> <p>-מבנה מחסן לצורך שירות למסחר יהיה עד 44 מ"ר למבנה .</p>
4.1.2	<u>בינוי ופיתוח</u>
א.	<p>חומרי גמר חומרי הגמר : כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מטיח, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו.</p>
ב.	<p>גגות: גגות הבנינים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</p>
ג.	<p>גדרות : הגדרות יבנו בגבול המגרש, והן יהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או בשילוב בין חומרים.</p>
4.2	<u>דרכים</u>
א.	<p>שטח הדרך הקיימת ישמש לתנועה ציבורית, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב. בשטח זה תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: תיעול הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון, ונטיעות. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות ותחבוריות ותאסר בניה כלשהי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה:

מצ"ב מאושר לפי תכנית 25/311/03/7 ב

מגורים א	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה %						מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		יעוד
			שטחי בניה	סה"כ	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי			
																			מ"ר	מ"ר	
מגורים א	218	969	100 + 52%	100	0	0	0	0	0	0	2	30	+52% 100	100	100 + 12%	100	40%	40%	מגורים א		

מצב מוצע

מגורים א	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		יעוד
			שטחי בניה	סה"כ	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							שדות	עיקרי	שדות	עיקרי			
																			מסחרית	חזית	
מגורים א	218	969	150 + 819	150	-	-	-	-	-	-	4	60	100%	150 + 819	150	110	150 + 709	150 + 709	מגורים א		

הערה : השימושים הכלולים בשטחי שירות הם : ממ"ד, אחסנה במבנה מגורים, חניות מקורות, בניסות ומרפסות מקורות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה:

- א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פי תוכנית זו, לאחר אישורה
- ב- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- ג- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 [הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם] בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 2- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 [נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008 " .
- ד- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במהנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- ה- תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.
- ו- תנאי למתן היתר בניה לשימוש מסחר יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2 תשתיות:

6.2.1 הוראות בנושא חשמל

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

מרחק מתח עליון	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:	5 מ'	6 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו:	-	20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלה לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.2.2 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.3. ניקוז:

- א. יש 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 תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'....
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.2.4. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.5.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188[ב] לחוק תכנון ובניה, 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.


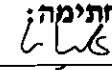
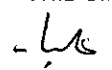
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנה

8. חתימות

תאריך: 12-2-2011	חתימה:	שם: אבו ערר עליאן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: שמעונים	
תאריך: 12-2-2011	חתימה:	שם: אדר" פוקרא ראיד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	פוקרא ראיד אדסמל 7/036	תאגיד:	
תאריך: 12-2-2011	חתימה:	שם: אבו ערר עליאן	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12-2-2011	חתימה:	שם: אבו ערר עליאן	בעל זכויות בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	