

6006875

תכנית מס' 18/310/02/7

מבא"ת 2006

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
13.05.2012
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 18/310/02/7

תוכנית מפורטת למגרש 48 שכ"ג ערערה בנגב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: 26/5/12</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>25/7/12 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית 18/310/03/7

- התוכנים המוצעת הינה בישוב ערערה שבנגב בשכונה ג2, היזומה ע"י בעל המגרש שמסומן בתשריט.

- התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים ע"י
- קביעת מגבלות בניה חדשים
- שינוי קווי בניה
- תוספת קומה שלישית
- הגדלת חזית מסחרית.
- תוספת שתי יח"ד במגרש שבסכ"ה יהיה 4 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת למגרש 48 שכ"ג ערערה בנגב
	מספר התוכנית	18/310/02/7
1.2	שטח התוכנית	1.365 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> שלב מספר מהדורה בשלב 1
	תאריך עדכון המהדורה	5-4-2012
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	62 [א]
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X 203750
קואורדינטה Y 562975

1.5.2 תיאור מקום ערעה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית שמעונים

התייחסות לתחום הרשות

נפה
באר שבע
ערעה בנגב

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100526	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	68-בחלק
400257	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	1-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
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/310/02/7	: • שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' " 2/310/02/7 וכל יתר הוראותיה של תכנית 2/310/02/7 ממשיכות לחול.	3718	20-11-1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	5-4-2012	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	5-4-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	5-4-2012	1	1	1:100	מנחה	נספח בינוי מנחה

כל מסמכי התוכנית 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.

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	מגיש התכנית
-	-	-	050-5451501	עריעה בנגב מגרש 48 שכ"י ג2	עריעה בנגב רשות מקומית	לי"ר	34079129	אבו קיש שוקי	בעל מגרש	מגיש התכנית

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
-	08-6268731	-	08-6268700	דרך מצודה 6 באר שבע	הרשות להסדרת ההתיישבות הבדוית בנגב	-	-	-	מנהל מקרקעי ישראל	בעל הזכויות בקרקע
-	-	-	050-5451501	עריעה בנגב מגרש 48 שכ"י ג2	עריעה בנגב	לי"ר	34079129	אבו קיש שוקי	בעל מגרש	חוכר לזרות

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
rfuqara@nana.co.il	08-6277136	050-5763819	08-6277136	רח" החלוץ 110 באר שבע	לי"ר	89036	2473936	פוקרא ראיד	אדריכל	אדריכל
-	-	054-7809606	08-9910649	סנהדרין 98/37 באר שבע	לי"ר	740	5892449	אבו פריח קאידי	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

* שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בניה במגרש מס" 48 ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי קווי בנין צדדי מ 3.0 ל 2.2 מ
- * הגדלת זכויות בניה למגורים במגרש 48 .
- * הוספת זכויות בניה לחזית מסחרית מ 70 מ"ר ל 110 מ"ר.
- * קווי הבניין עבור המחסן יקבעו בהתאם למצב הקיים בפועל
- * תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד
- * קביעת התכליות והשימושים
- * קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- * קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.365
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	720		339.2+	380.8	מ"ר	מגורים
	4		2+	2	מס' יחיד	
	110		40+	70	מ"ר	חזית מסחרית

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים
	להייסח	48	
		100	כביש

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
69.7	952	952	מגורים א עם חזית מסחרית
30.3	413	413	דרך מאושרת
100	1.365	1.365	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א עם חזית מסחרית	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א.</p> <p>במגרש תותר בניית מבנה אחד עם 4 יח"ד, שקומת הקרקע משמשת למסחר. ושתי יח"ד דיור יהיו לכל קומה מעל למסחר.</p> <p>-גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.5 מ.</p> <p>-גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 12.5 מ.</p> <p>-המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $+0.00 = 483.60$</p> <p>- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>-תותר הקמת חזית מסחרית בקומת קרקע של המגרש מתחת לכניסה הקובעת לצורך מסחר קימעונאי יום יומי בתנאי שהשימושים בו לא יכללו פעילות העלולה להוות מפגעים או מטרדים סביבתיים כמו רעש, ריח וכד".</p> <p>-הכניסה לשטח המסחר תופרד מהכניסה לשטח המגורים וכן יוקצו חניות נפרדות לשטחי המסחר.</p> <p>- יותר שימוש מסחרי אחד.</p> <p><u>שטחי בניה למטרות שרות-</u></p> <p>-תותר בניית מחסן בקו בנין אחורי וצידי 0.0 -בצד דרומי של המגרש -כמסומן בתשריט- בגודל שלא יעלה על 70 מ"ר בגובה של 3.0 מ.</p> <p>- תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר, ניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.</p> <p>-מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד בס"כ עד 36 מ"ר למבנה.</p>	
בינוי ופיתוח	4.1.2
<p>א.</p> <p>חומרי גמר חומרי הגמר: כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מטית, לבני סיליקט או קרמיקה, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו.</p>	
<p>ב.</p> <p>גגות: גגות הבתים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונניים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונניים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרווי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</p>	
<p>ג.</p> <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, גובה מקסימלי לגדר יהיו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך.</p>	
זרכים	4.2
<p>א.</p> <p>שטח הדרך הקיימת ישמש לתנועה ציבורית, למעבר תשתיות, חניה בתחום המגרש בלבד, 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. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבוריות ותאסר בניה כלשהי.</p> <p>-רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט, תאסר כל בניה בתחום הדרך.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצ"ב מאושר ע"פ תכנית מס' 2/310/02/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה %				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	יעוד
			שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה כ"ס	שירות	עיקרי							שירות	עיקרי			
מגורים עם חזית מסחרית	48	952	70+40%	70	40%	2	8.5	-	2	70+30%	70	40%	70	40%	952	מגורים עם חזית מסחרית	
5.0			3.0	3.0	7.0	-											

מצ"ב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	יעוד
			שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה כ"ס	שירות	עיקרי							שירות	עיקרי			
מגורים עם חזית מסחרית	48	952	720	121	110	4	10.5 [שטח] 12.5 [לגג]	4	4	50	99.8%	951	720	121	952	מגורים עם חזית מסחרית	
לפי תשריט			1														

*הערה: השימושים הכלולים בשטחי שירות הם: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה כמפורט בסעיף 4.1.1.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה:

- 1- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה לתכנון ובניה ע"פי תוכנית זו, לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- 3- תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 4- יש להגיש נספח בינוי הכולל העמדת מבנים לרבות מחסנים וחניות מקורות.
- 5- 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:

א. 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.
 ב. 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 "

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 מתח מתח	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר תקו
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 לאתר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.2.2 מיס:

אספקת מיס 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 מגונן 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. 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 התניה.

6.2.4. ביוב:

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

6.2.5. תקשורת:

בהתאם להנחיות מהנדס ועדת התכנון ובאישור חברת התקשורת.

6.3 חניה:

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

6.4 חלוקה ורישום

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז" לפרק ג- לחוק התכנון והבניה.

6.5 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.

6.6 הגבלת בניה בגין שדה תעופה נבטים:

א- על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

ב- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.

ג- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

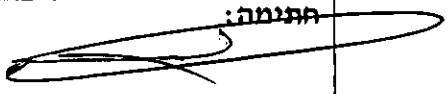
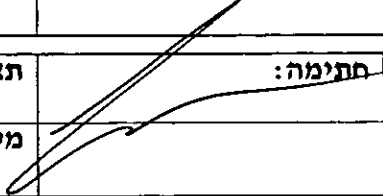

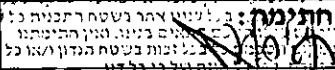
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

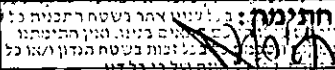
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנה

8. חתימות

<p>תאריך: 5-4-2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אבו קוש שוקי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: שמעונים</p>		
<p>תאריך: 5-4-2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אדר"י פוקרא ראיד</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 5-4-2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אבו קוש שוקי</p>	<p>זים בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 5-4-2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מ.מ.י</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: 9/5/78</p>		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתוקמת
 לפי כלל הדרישות המפורטות בה. אנו כפופים לכללי ההחלטות
 של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
 חתימה:  9/5/78
 תאריך: 5-4-2012
 מספר תאגיד:
 שם: מ.מ.י
 תאגיד: 9/5/78

אנו מצהירים כי אנו נעשה כל שיש בידינו כדי להגשים את התוכנית
 בהתאמה מלאה לכללי ההחלטות של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
 אנו מצהירים כי אנו נעשה כל שיש בידינו כדי להגשים את התוכנית
 בהתאמה מלאה לכללי ההחלטות של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
 אנו מצהירים כי אנו נעשה כל שיש בידינו כדי להגשים את התוכנית
 בהתאמה מלאה לכללי ההחלטות של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

בניין: _____
 מנהל: _____
 משרד: _____