

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/313/03/7

שם תוכנית: מגרשים 56-60 שכונה 3 ערערה בנגב.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/8/12</u> להפקיד את התכנית תאריך: <u>17/2/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/8/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: <u>17/2/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית 6/313/03/7

התוכנית המוצעת כוללת מגרשים מס' 56-60 הנמצאים בשכונה 3 בערערה בנגב.

התוכנית המוצעת מבקשת:

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות בניה חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 56-60 שכונה 3 ערערה בנגב.	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1
6/313/03/7	מספר התוכנית		
5.550 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
4	מספר מהדורה בשלב		
20.11.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
62	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה 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 202850
 קואורדינטה Y 562700
- 1.5.2 תיאור מקום**
 מגרשים 56-60 שכי 3 ערערה בנגב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשווייץ**
 רשות מקומית ערערה בנגב
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
 נפה באר שבע
 יישוב ערערה בנגב
 שכונה 3
 רחוב -
 מספר בית מגרשים 56-60

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100083	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
נחל טלה 65	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א1/313/03/7	56-60

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א1/313/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת חורה מס' א1/313/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	3702	29/09/1989

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		20.11.2012	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	20.11.2012	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
נספח ביני	מנחה	1:200			20.11.2012	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 תגבנה ההוראות על התשריטים.

20/11/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 15

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
	מועצה מקומית ערערה בנגב					ת"ד 6192 באר שבע	08-9959100				גוש- 100083

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מועצה מקומית ערערה בנגב					ת"ד 6192 באר שבע	08-9959100			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל מקרקעי מנהל ישראל			הרשות להסדרת ההתיישבות הכדורית		בנין מרכז הנגב - דרך מצדה 6 באר שבע	08-6268706			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל מודד	אבו נאמיע זורחי	2305686	41600	א-זורחי		רהט 33/76	050-5305686			
אדריכל מודד	אבו נאמיע זורחי	2305686	41600	א-זורחי		רהט 33/76	050-5305686			

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**

התוכנית מהווה שינוי ייעוד שטח אזור מגורים לשטח למבנים ומוסדות ציבור במגרשים 56-60 בשכונה 3 בערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מגרשים - 56-57-58-59-60 מאזור מגורים לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים למבנים ומוסדות ציבור עד 85% שטח עיקרי.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	5.550
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0.0		-2000	2000	מ"ר	מגורים
	0.0		-10	10	מס' יחיד	
	4250		+4250	0.0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
		N56	N56	מבנים ומוסדות ציבור
		ל"ר	100	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
90	5000	90	5000
10	550	10	550
100	5550	100	5550
יעוד		יעוד	
מבנים ומוסדות ציבור		אזור מגורים	
דרך מאושרת		דרך קיימת	
סה"כ		סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור מס' תא: 56א	
4.1.1	שימושים	
	במגרש 56א תותר הקמת מבנים כגון: גני ילדים, מוסדות תרבות וחברה, מבני דת כגון מסגד וכד' שבילים, שטחי גינון פתוחים וחניה וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.	
4.1.2	הוראות	
א.	• במגרש תותר הקמת מבנה ציבורי עד 3 קומות וקומת מרתף. • מפלס הכניסה הקובעת למבנה $488.0 = 0.0 +$. • גובה מירבי למבנה מסגד יהיה עד 20.0 מ', למגדל למסגד עד 45 מ' ולמבני ציבור אחרים עד 12.5 מ'. • שטחי שירות יהיו ממ"מ, מחסן וקומת מרתף שיהיו חלק מהמבנה העיקרי בגודל שלא יעלה על 10% מגודל המגרש. • מחסן ימוקם מצד דרום מערבי של המסגד לפי המסומן בניספח בינוי בגודל של כ-60 מ"ר. • מבנה ממ"מ יהיה לפי דרישות הג"א. • קומת מרתף תהיה מתחת לקונטור של המבנה וגודלו המרבי לא יעלה על 7% מגודל המגרש.	
ב.	• עיצוב אדריכלי • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם. • מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. • גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, כפה למסגד, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש. • הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר לא יעלה 1.20 מ'.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת מס' תא: 100	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית, תשתיות	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט	

5. טבלת זכויות והוראות בגייה – מצב מוצע

יחיד	מס' תא שטח	גודל מורש מוצרי (מ"ר)	שטחי בניה %						מרחק לכניסה המקובעת	עיקרי	מס' יח"ד	אפיקות לידום (נטו)	תכנית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)											
			מתחת לכניסה המקובעת		מעל לכניסה המקובעת		שרות	עיקרי							שרות	עיקרי	מרחק לכניסה המקובעת	מס' יח"ד	קדמי	צירי-ימני	צירי-שמאלי	אחריו						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי																	מרחק לכניסה המקובעת	מס' יח"ד	קדמי	צירי-ימני	צירי-שמאלי	אחריו
מבנים מוסדות ציבור	N56	1000	83%	-	10%*	-	7%*	100%	100%	-	-	50%	עד 45 מ' למגדל למסוג	1	3	לפי המסמך בתנאים ...												

***- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: מחסן חיצוני וממ"מ עד 10% ברוטו**

*** - שטח שירות מותחת למפלס הכניסה הקובעת: מרתף בשטח עד 7%

*** - קו בניין צ'די חלוקת המגרש יהיה 3.0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- תנאי להיתר בניה תהיה הגשת תכנית בינוי כוללת לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה הכוללת העמדת מבנים, מחסנים, דרכי גישה וחניה.
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- 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 " .
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במענה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- תנאי למתן היתרי בניה יהי אישור משרד הבריאות לרבות פתרון הביוב.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2. הוראות בנושא 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 המשוך 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'

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

6.3. טלפון ומערכת כבלים

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

6.4. מים

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

6.5. 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.

6.6. 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 תחילת 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.

6.7. טלפון ומערכת כבלים

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

6.8. חניה

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

6.9. חלוקה ורישום

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

6.10. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.11. בטיחות טיסה

- על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
 - ב. תנאי להקמת מבנה מסגד, מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

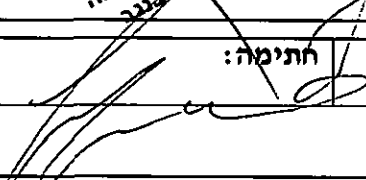
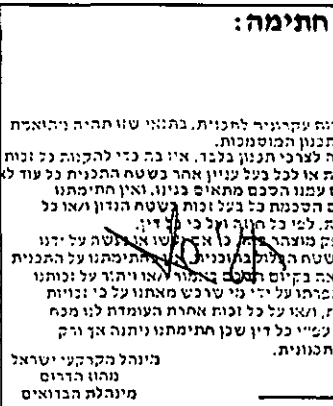
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מועצה מקומית ערערה בנגב תאגיד/שם רשות מקומית: שמעונים	חתימה:  לוטפי אבי ג'אמע מהנדס המועצה ערערה בנגב	תאריך: 28-8-2012 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדר" פוקרא ראיד תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 28-8-2012 מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: מועצה מקומית ערערה בנגב תאגיד:	חתימה:  לוטפי אבי ג'אמע מהנדס המועצה ערערה בנגב	תאריך: 28-8-2012 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ממ"י תאגיד:	חתימה:  אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת בתנאי שוו תהיה והואסת גם רשיונות התבנון המוסמכות. זר. ניתנו הנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא ויקעה זיהום עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות שטח הנדון ואנו כל זכות מוסמכת. לזי כל חזקה וזל כי כל דין. נ"ע וזכר ספק מוצהר בזה כי אין לנו או נעשה על ידנו ז' כל בגין השטח הנדון בתוכנית, או חתימתנו על התכנית ז' זיהום זיהום רשמי בקיום הסכם מתאים ואנו ויתור על זכויות ל' ז' שלו בנכס המדובר על ידי מי שרכש מאתנו על כי זכויות כל שהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מנח רשם כאמור עש"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק נ. קודת מכתב תכנונית. מיוהל הקרקעי ישראל מהוז הדירוס מינהלת הבדואים	תאריך: 28-8-2012 מספר תאגיד: 24/9/18
	תאגיד:	מספר תאגיד:	