

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 32/311/03/7

שם תוכנית: מגרש 139, שכ' 2 ב', ערערה בנגב.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
16.09.2013  
נתקבל

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

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>15.9.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>15.9.13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית 32/311/03/7**

התוכנית המוצעת כוללת מגרש מגורים מס' 139 הנמצא בשכונה 2 ב' בערערה בנגב.

תוכנית המוצעת מבקשת:

- הגדלת אחוזי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד במגרש מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת חזית מסחרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש 139, שכונה 2 ב', ערערה בנגב.	שם התוכנית	1-1 שם התוכנית ומספר התוכנית
32/311/03/7	מספר התוכנית	
1.120 דונם		1-2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1-3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
19-6-13	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1-4 סיווג התוכנית
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**

<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>		מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	203700
		קואורדינטה Y	563250
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>		מגרש 139, שכי' 2 ב', ערערה בנגב	
<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>		רשות מקומית	ערערה בנגב
<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
		יישוב	ערערה בנגב
		שכונה	2 ב'
		רחוב	-
		מספר בית	139

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100526	מוסדר	חלק	45	66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	לי"ך

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/311/03/7	139

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ך
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/03/1996	4394	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 1/311/03/7 בפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית התקפה ימשיכו לחול.	שינוי	1/311/03/7 ב
31/12/1989	3731	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 4/311/03/7 בפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית התקפה ימשיכו לחול.	שינוי	4/311/03/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	19-6-13		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	19-6-13	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	19-6-13	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י) / נוש-100526 / חלקה-45
	אבו ערר גמאל אבו ערר חיתם	034047837 037772837				ערערה שכי 2 ב' מגרש 139		050-5268807			

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	אבו ערר גמאל אבו ערר חיתם	034047837 037772837				ערערה שכי 2 ב' מגרש 139		050-5268807			

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 מנהל מקרקעי ישראל					דרך מצדה 6 באר שבע	08-6232295					
חוכר	אבו ערר גמאל אבו ערר חיתם	034047837 037772837			ערערה שכי 2 ב' מגרש 139		050-5268807				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	אדריכל	2473936	89036			רח"י החלוץ 110 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il	
מודד	מודד	58972449	1110	גב מדידות		שי עגנון 16/2 באר שבע	08-6441170		08-6441170		

**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
מגורים א'	100%

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, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית, הגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 4 והוספת חזית מסחרית במגרש 139, שכונה 2 ב', ערערה בנגב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת זכויות בניה מ- 400 מ"ר ל - 1000 מ"ר, מתוכם 730 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- שינוי קווי בניה בהתאם למסומן בתשריט.
- הוספת חזית מסחרית בגודל של 120 מ"ר.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות הוראות ומגבלות בניה.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - כדונם 1.120

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאחי	מפורט				
		730	330+	400	מ"ר	מגורים א'
		4	2+	2	מס' יח"ד	
		120	50+	70	מ"ר	מסחר

**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
			לי"ר	139	מגורים א'
			לי"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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
89.28	1000	מגורים א'		89.28	1000	מגורים א'
10.72	120	דרך מאושרת		10.72	120	דרך מוצעת
100.00	1120	סה"כ		100.00	1120	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<p><b>4.1 שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית</b></p>	<p>4.1</p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.1.1</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• במגרש 139 תותר בניית שני מבנים בעלי 3 קומות כל אחד וסה"כ 4 יח"ד.</li> <li>• יותר בניית קומת מרתף מתחת למפלס 0.00.</li> <li>• גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.5 מ'.</li> <li>• גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 12.5 מ'.</li> <li>• המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה + 0.00 = 503.63.</li> <li>• תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית שגודל שטחם לא יעלה על 15.0 מ"ר.</li> <li>• מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4.0 מ'.</li> <li>• תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר.</li> <li>• תותר בניית מרתף מתחת לכניסה הקובעת בגודל של 100 מ"ר</li> <li>• מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד בס"כ עד 36 מ"ר למגרש.</li> <li>• תותר הקמת חזית מסחרית בקומת קרקע בחזית המגרש בגודל עד 120 מ"ר לצורך מסחר קמעונאי יום יומי. המתאימים לסביבת מגורים. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית להוות מפגע, מטריד או סיכון לסביבה.</li> <li>• ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.</li> </ul>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.1.2</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם.</li> <li>• חניה תהיה מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</li> <li>• גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, 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.</li> <li>• 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 הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך הצמודה.</li> </ul>	<p>עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח</p>

<p><b>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</b></p>	<p>4.2</p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך ציבורית, תשתיות</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה %	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי המסומן בתשריט				1	3	10.5 (לגג שטוח) 12.5 (לגג רעפים)	50%	4	4	100%	100	10**	-	5	12 + 73 חזית מסחרית	1000	139	מגורים א' עם חזית מסחרית

\* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : סככת רכב וממ"דים עפ"י סעיף 4.1.1  
 \*\* שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת כולל : מרתף

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
2. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
4. היתר הבניה לשמוש המסחרי יהיה לאחר קבלת התייעצות עם מ. הבריאות.
5. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

**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 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.3 מים**

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

**6.4 פינוי**

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

**6.5 אשפה ופסולת**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6 ניקון**

- 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 תחימת 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 פבלים**

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

**6.8 חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש 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 הכבלת בנייה פגיון שדה התעופה נבטים**

- על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
  - תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."

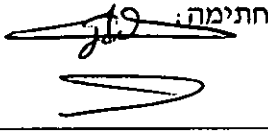
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

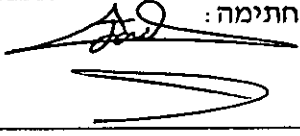
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ל"ר	ל"ר

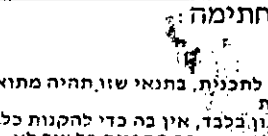
**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – ל"ר.

**8. חתימות**

תאריך: 19-6-13	חתימה: 	שם: אבו ערר גמיל אבו ערר חיתם ערערה שכ' 2 ב' מגרש 139	יזם במועל
מספר ת.ז.: <b>034047837</b> <b>037772837</b>		תאגיד:	

תאריך: 19-6-13	חתימה: 	שם: אבו ערר גמיל אבו ערר חיתם ערערה שכ' 2 ב' מגרש 139	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: <b>034047837</b> <b>037772837</b>		תאגיד:	

תאריך: 19-6-13	חתימה: 	שם: <b>מנהל מקרקעי ישראל</b>	בעלי עניין בקהקע
מספר תאגיד:		תאריך:	

*24/1/13*

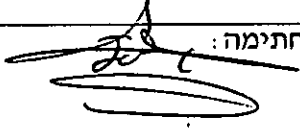
*חגי סלע*

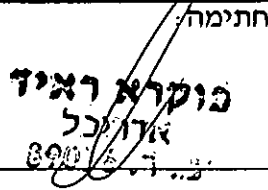
*מחנן מרחב עסקי*

*רשות מקרקעי ישראל*

אין לנו התנגדות עסקית לחכירת בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות חתימתנו או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא תוקצו חשטת ונחתם עלו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו או חתימת מקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

מספר תאגיד:	תאריך: 19-6-13	חתימה: 	שם: אבו ערר גמיל אבו ערר חיתם ערערה שכ' 2 ב' מגרש 139	חוכר
מספר ת.ז.: <b>034047837</b> <b>037772837</b>		תאגיד:		

תאריך: 19-6-13	חתימה: 	שם: אדר' פוקרא ראיד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

**פוקרא ראיד**  
אדריכל  
8905577