

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/313/03/7

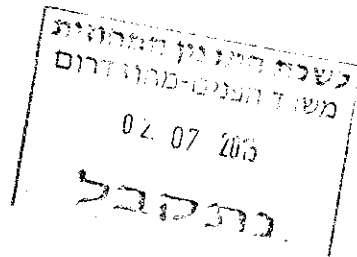
שם תוכנית: ערערה בנגב שכ' 3 מגרש 84

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי

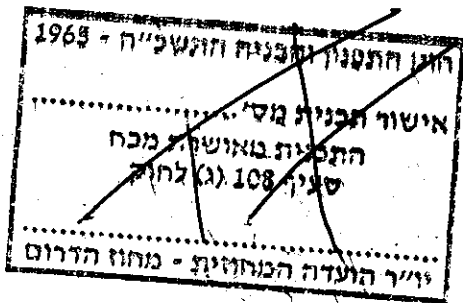
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/12/13
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך 6/7/15

דברי הסבר לתוכנית 5/313/03/7

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' במגרש 84 שכ- 3 ערערה בנגב ע"י :

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	ערערה בנגב שכ' 3 מגרש 84.
מספר התוכנית	מספר התוכנית	5/313/03/7
שטח התוכנית	שטח התוכנית	1.385 דונם
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה בשלב	1
תאריך עדכון המהדורה	תאריך עדכון המהדורה	20-05-2015
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
	קואורדינטה X	202/925
	קואורדינטה Y	562/575
תיאור מקום	מגרש 84 שכ' 3 ערערה בנגב	
רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערערה בנגב
כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	באר שבע
	יישוב	ערערה בנגב
	שכונה	3
	רחוב	-
	מספר בית	מגרש 84

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	לא מוסדר	-	-	1-בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א 1/313/03/7	84

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א 1/313/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 5/313/03/7-1 א רק עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	3702	29/09/1989

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		20-05-2015	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	20-05-2015	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250		1	20-05-2015	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	

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 (*)
	אבו שולדום חליל	3516650				ערערה שכי 3, מגרש 84	08-6235020				גוש-100084 חלקה-1

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 שולדום חליל	3516650				ערערה שכי 3, מגרש 84	08-6235020			

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	רמ"י			רמ"י		דרך מצדה 6 באר שבע	08-6232295			
חוכר		אבו שולדום חליל	3516650			ערערה שכי 3, מגרש 84	08-6235020			

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	פוקרא ראיד	2473936	89036	משרד קווי הנדסה		רח" החלוץ 110 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il
מודד	מודד	וסאם חטיב	58972449	1084	ויסאם חטיב	דיר חנא	050-7806370	-		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
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 והגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש 84 שכ" 3 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים במגרש ל 965 מ"ר (888.7 למטרות עיקריות, ו-76.3 למטרות שירות).
- הוספת 2 יח"ד, שסה"כ יהיו 4 יח"ד בתא שטח 84.
- שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט.
- הוספת קומה שלישית.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.385
--------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים א'	מ"ר	386.0	+502.7	888.7	
	מס' יח"ד	2	+2	4	

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

יעוד	תאי שטח	הריסה	תאי שטח כפופים
מגורים א'	84	84	
דרך מאושרת	100	ל"ר	

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	965	70		מגורים א'	965	70
דרך מאושרת	420	30		דרך מאושרת	420	30
סה"כ	1385	100.00		סה"כ	1385	100.00

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א' מס' תא: 84	4.1
שימושים מגורים א	4.1.1
הוראות א. • במגרש תותר בניית 2 מבנים בני 3 קומות, בכל בניין יתוכננו 2 יח"ד, בסה"כ תותר הקמת 4 יח"ד במגרש ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. • גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $492.68 = 0.00$ • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. • מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 4.0 מ'. • תותר בניית מחסן בגובה של 3.0 מ' עפ"י המסומן במצב קיים בחזית המגרש בגודל של 25.0 מ"ר. • תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר. • מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו סה"כ 36 מ"ר. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש. • לא תותר הצבת דלתות בקו בניין קדמי 0.0.	4.1.2
עיצוב אדריכלי ב. • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. • מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. • גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב בניהם. • יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרוניים ברעפי בטון, חרס או קרזי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש. • 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.	

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה %				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
גורים א'	84	965	92.1%	*7.9%	-	-	100	4	4	65	10.0 (לגג שטוח) 12.5 (לגג *רעפים)	3	-	לפי המסומן בתשריט			

הערה :

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : ממ"דים [36 מ"ר], מחסן [25 מ"ר], חניה מקורה [15 מ"ר], [בשטח כולל של 76 מ"ר]

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- 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 פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- 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.
- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413,
- תנאים למתן היתרי בנייה בכפוף לסעיף 6.9.

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. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4 ניקוז

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

6.5 ביוב

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

6.6 חניה

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

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 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.

6.9 הגבלת בניה בגין שדה תעופה נבטים

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 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 20 שנה.

8. חתימות

תאריך: 20-05-2015	חתימה:	שם: אבו שולדום חליל מגרש 84, שכי 3, ערערה	יזם ומגיש בפועל
מספר ת.ז.: 3516650		תאגיד:	

שם: רמ"י דרך מצדה 6 ב-ש	חתימה:	שם: רמ"י תאגיד: רמ"י	בעלי עניין בקרקע
שם: אבו שולדום חליל מגרש 84, שכי 3, ערערה	חתימה:		
מספר ת.ז.: 3516650		תאגיד:	

שם: אדר" פוקרא ראיד רח"י יאיר 31/3 ב"ש	חתימה:	שם: אדר" פוקרא ראיד רח"י יאיר 31/3 ב"ש	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			