

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 06.01.2014
 ותקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 8/313/03/7

שם התכנית : מגרש 73 שכי 3 ערערה בנגב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16/11/13</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 style="text-align: right;"> <u>7/11/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- התוכנית המוצעת הינה במגרש 73 שכי 3 ערערה בנגב. במסגרת התכנית מבקשים:
- שינוי קווי בניה
- תוספת קומה שלישית
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יח"ד מ 2 ל 8 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 73 ש"כ 3 ערערה בנגב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
8/313/03/7	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
2.181 דונם.		1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	3 מספר מהדורה בשלב	
23-12-2013	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	
• כן		היתרים או הרשאות	
• ועדה מחוזית		סוג איחוד וחלוקה	
62		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
• ללא איחוד וחלוקה.			
• לא			

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
203000	קואורדינטה X	
562550	קואורדינטה Y	
מגרש 73 ש"כ 3 ערערה בנגב		1.5.2 תיאור מקום
ערערה בנגב	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
כאר שבע	נפה	
ערערה בנגב	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
3	שכונה	
ל"ך	רחוב	
מגרש 73	מספר בית	

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
גוש ישן נחל טלה 65	16- בחלק

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א 1/313/03/7	73

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
א-1 / 311/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס" 311/03/7 / א-1 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	3702	29-9-1989
3 / 310/02/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס" 310/02/7 / 3 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	4128	29-7-1993

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	23-12-2013	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	23-12-2013	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	23-12-2013	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית 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 ויזם התכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעל מגרש	אבו שולדום מוחמד אבו שולדום סבחה אבו שולדום עליאן	27578731 24719643 53858593	ל"ר	ערערה	ערערה שכ3 מגרש 73	08-6235020				מגיש ויזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	הרשות להסדרת ההתיישבות הבדווית	דרך מצדה 6 מיקוד 17060 באר שבע	08-6232295				בעל הזכויות בקרקע
חוכר	אבו שולדום מוחמד אבו שולדום סבחה אבו שולדום עליאן	27578731 24719643 53858593	ל"ר	ערערה	ערערה שכ3 מגרש 73	08-6235020				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	פוקרא ראיד	2473936	89036	-	רח" החלוץ 110 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il	אדריכל
מודד	אבו ריא ראמי	059938738	1251	-	שד" יצחק רגב 28/37 באר שבע	08-6652088			ל"ר	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.

הגדרת מונח	מונח
	מגורים
	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"י יחיד מ 2 ל 8 יחיד במגרש 73 שכ" 3 ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים-א- ל 2010 מ"ר מתוכם 1923 מ"ר המהווה שטחים עיקריים ו 87 מ"ר לצורך שירות.
- ב- שינוי קוו בניין אחורי, וצדדי וקדמי בהתאם למסומן בתשריט.
- ג- קביעת התכליות והשימושים.
- ד- קביעת הנחיות לתשתיות.
- ה- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	2.181 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1923	1119+	804	מ"ר	מגורים
		8	6+	2	מס' יח"ד	

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			הריסה	תאי שטח	יעוד
			73	73	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
92.2	2010	מגורים א		92.2	2010	אזור מגורים א
7.8	171	דרך מאושרת		7.8	171	דרך מתוכננת
100	2181	סה"כ		100	2181	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים א' מס' תא: 73</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים א</p>	
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> • במגרש תותר בניית 4 מבנים בני 3 קומות, בניינים 3-4 [עפ"י נספח בינוי] יהיו בני 2 קומות מעל למפלס 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס 0.00 , בניינים 1-2 [עפ"י נספח בינוי] יהיה עם 3 קומות . • בכל בניין תתוכנן 2 יח"ד, בסה"כ תותר הקמת 8 יח"ד במגרש ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. • גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה-1 [491.72 = 0.00 , למבנה-2] [488.65 = 0.00 , למבנה-3] [485.93 = 0.00 , למבנה-4] [485.01 = 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', או ע"פ מצב הקיים. • 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 72 מ"ר . • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש. 	<p>א.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 קרויי 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. 	<p>ב.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p>

<p>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת מס' תא: 100</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך ציבורית, תשתיות, מדרכות, רהוט רחוב וכו'.....</p>	
<p>הוראות</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)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	3	10.0 [לגג שטוח] 12.7 [לגג ירעפים]	4	8	50	100%	100%	-	30	*4.5	65.5	2010	73	מגורים

הערה : השימושים הכלולים בשטחי שירות הם : ממ"ד, חניות מקורות.

* : שטחי שרות א- ממ"ד 72 מ"ר
ב- חניה מקורה 15 מ"ר

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- ב. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- ד. היתר לתוספות 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. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4 ניקוז

- א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במכרכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכניות ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ב. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ג. 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.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 ביוב

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

6.6 טלפון ומערכת כבלים

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

6.7 חניה

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

6.8 חלוקה ורישום

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

6.9 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.

6.10 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 ועגורניים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

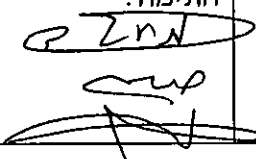
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.

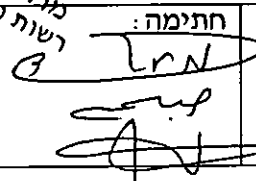
8. חתימות

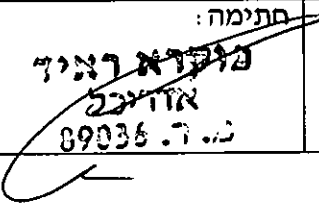
שם: אבו שולדום מוחמד אבו שולדום סבחה אבו שולדום עליאן מגרש 73, שכי 3, ערערה בנגב	חתימה: 	תאריך: 23-12-2013
מספר ת.ז.: 27578731 24719643 53858593	תאגיד:	

אני לוו המנוגדות עבדנות לחכמה רבואי על חתימת המנאמת עם רשויות התכנון המוסכמות חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות חתימה לתכנית או לכל בעל עניין אחר והתקנתה על ידי המוסכמות היא לטובת המוסכמות בלבד. תאריך: 23-12-2013

מנהל מקרקעי ישראל
דרך מצדה 6 ב-ש

בעלי עניין בקרקע

שם: אבו שולדום מוחמד אבו שולדום סבחה אבו שולדום עליאן מגרש 73, שכי 3, ערערה בנגב	חתימה: 	תאריך: 23-12-2013
מספר ת.ז.: 27578731 24719643 53858593	תאגיד:	

שם: אדר" פוקרא ראיד רח" החלוץ 110 ב-ש	חתימה: 	תאריך: 23-12-2013
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	