

6000231439-1

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים - מחוז הדרום
תכנית מס' 38/311/03/7
29.08.2013
נתקבל

הצ"ת ל 300

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 38/311/03/7

שם תוכנית: מגרש 183 שכ' 2 ערערה בנגב

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>29/8/13</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> תאריך: <u>6/11/13</u> יו"ר הוועדה המחוזית: <u>[Signature]</u> </p>
--	--

ג. 6669 550/13

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 183 הנמצא בישוב ערערה שבנגב בשכונה 2, היזומה ע"י בעלי המגרש שמסומן בתשריט.

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י:

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה מ 40% ל 100%
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 183 שכי 2 ערערה בנגב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
38/311/03/7	מספר התוכנית	
1.480 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
2-6-2013	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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	203/200
		קואורדינטה Y	563/875
1.5.2	תיאור מקום	מגרש 183 שכי 2 ערערה בנגב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערערה בנגב
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ערערה בנגב
		שכונה	2
		רחוב	-
		מספר בית	מגרש 183

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/7	מוסדר	חלק	75	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/311/03/7	183

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28-3-1996	4394	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 1/312/03/7 בתחום גבולות תכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	1/312/03/7ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	2-6-2013	14			מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	2-6-2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-100084/7				08-6235020	ערערה בנגב שכ-2 מגרש 183			לי"ר	58971623 27575463	אבו ערר סאמי אבו ערר נאדיה	
חלקה-1											

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6235020	ערערה בנגב שכ-2 מגרש 183			לי"ר	58971623 27575463	אבו ערר סאמי אבו ערר נאדיה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל חוכר
			08-6268706	התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע					מוהל מקרקעי ישראל	בעל
			08-6235020	ערערה בנגב שכ-2 מגרש 183			58971623 27575463	אבו ערר סאמי אבו ערר נאדיה		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rfuqara@nana.co.il	08-6277136	050-5763819	08-6277136	רח" החלוץ 110 באר שבע		משרד קווי הנדסה	89036	2473936	פוקרא ראיד	אדריכל
מודד			08-6441140	רח" סנהדרין 98/37 ב"ש		נגב מדידות	1110	58972449	נאנה בוכליק	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, הגדלת תכסית מרבית, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יחיד מ 2 ל 4 יחיד במגרש 183 שכ" 2 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 988 מ"ר (90.3% למטרות עיקריות ו-9.7% למטרות שירות).
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יחיד מ 2 ל 4 יחיד
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.480
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		892	496.8+	395.2	מ"ר	מגורים א'
		4	+2	2	מס' יחיד	

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
		183	183	מגורים א'
		לי"ר	100	דרך מאושרת
		לי"ר	101	שטח ציבורי פתוח

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
66.8	988	988	אזור מגורים
11.8	175	175	דרך קיימת/מאושרת
21.4	317	317	שטח ציבורי פתוח
100.00	1,480	1,480	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<ul style="list-style-type: none"> • במגרש תותר בנית שני מבנים, בכל מבנה 2 יח"ד עפ"י קווי בניין המפורטים בתשריט. • גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $457.87 = 0.00$ • 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 בנית שתי חניות מקורות בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר לכל אחת. • מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר. • תותר בניית מחסן בגובה של 3.0 מ' ובגודל של 30 מ"ר בצד אחורי של המגרש [צד מזרחי] ותותר בניתו בגבול המגרש. 	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם. • חניות ומחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. • גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. • יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרואי 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 הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך. 	<p>עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח</p>

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות צדדית (יחיד לזונס נטו)	מספר יחיד מספר בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה %		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שטח	עיקרי שטח				
לפי המסמך במשרד				-	3	10.7 (לגג שטוח)	50	4	4	100	988	-	-	9.7%	90.3%	988	183	מגורים א'

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : 4 מ"ר כל אחד, מחסן (30 מ"ר), חניות מקורות (30 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 אישורה.
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח בינוי לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 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 בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות 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

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת 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 מט"ש 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 שמירה על עצים בוגרים
 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 83-
 ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.10 הגבלת בנייה בגין שדה התעופה 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 ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."

7. ביצוע התוכנית

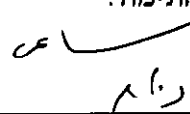
7.1 שלבי ביצוע

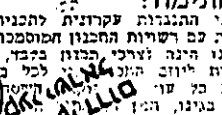
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ל"ר	ל"ר

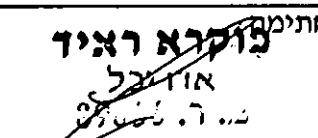
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו ל"ר.

8. חתימות

שם: אבו ערר סאמי אבו ערר נאדיה מגרש 183, שכי 2, ערערה	חתימה: 	תאריך: 2-6-2013	יזם ומגיש בפועל
תאגיד:	מספר ת"ז: 58971623 27575463		

שם: מנהל מקרקעי ישראל דרך מצדה 6 ב-ש	חתימה: 	תאריך: 2-6-2013	בעלי עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:		
שם: אבו ערר סאמי אבו ערר נאדיה מגרש 183, שכי 2, ערערה	חתימה: 	תאריך: 2-6-2013	
תאגיד:	מספר ת"ז: 58971623 27575463		

שם: אדר" פוקרא ראיד רח" החלוץ 110 ב-ש	חתימה: 	תאריך: 2-6-2013	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		