

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 26/311/03/7

שם תוכנית: מגרש 931, שכ' 2, ערערה בנגב.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

7.3.11.2013

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>30.9.13</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>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><u>2013</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית 26/311/03/7

התוכנית המוצעת כוללת מגרש מס' 931 המיועד לשטח לבנייני ציבור הנמצא בשכונה 2 בערערה בנגב. עקב עודף שטחים לבנייני ציבור וחוסר שטחים למגורים, פונה מועצה מקומית ערערה בנגב בבקשה לשנות יעוד קרקע במגרש מס' 931 משטח לבנייני ציבור למגורים א' ולחלקו ל- 5 תאי שטח, ובכך לאפשר הוספת 20 יח"ד בשכונה 2. כמו כן התוכנית מבקשת לנצל אחוזי בנייה מקסימלים עד 90%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 931, שכונה 2, ערערה בנגב.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
26/311/03/7	מספר התוכנית	
7.743 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאי למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
1.11.2013	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	203600
		קואורדינטה Y	563225

1.5:2 תיאור מקום מגרש 931, שכי' 2, ערערה בנגב

1.5:3 רשות מקומית רשות מקומית ערערה בנגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5:4 כתובות שבהן חלה יישוב ערערה בנגב

שכונה 2

רחוב -

מספר בית 931

1.5:4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5:5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/5	לא מוסדר	חלק	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5:6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5:7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ב1/311/03/7	931

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
ב1/311/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מסי 1/311/03/7 בפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית התקפה ימשיכו לחול.	438	10/07/1995

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	1.11.2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	1.11.2013	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	1.11.2013	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)
				מועצה מקומית ערעה בנגב		ת"ד 6192 באר שבע	08-9959100				

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
				מועצה מקומית ערעה 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	מנהל מקרקעי ישראל				קריית הממשלה, רח' התקווה 4	08-6232295			

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	פוקרא ראיד	2473936	89036			רח" יאיר 31/3 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@gmail.com
מוודד	חטיב ניזאר	58972449	1201			רח" יאיר 31/3 באר שבע	08-6235020			

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'	90%

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 ייעוד שטח ממבני ציבור למגורים א', חלוקה ל-5 תאי שטח, יצירת סה"כ 20 יח"ד, קביעת קווי בניין וקביעת אחוזי בנייה, במגרש 931 שכונה 2 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד שטח מבניני ציבור ושצ"פ למגורים א'.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות הוראות ומגבלות בניה, ועיצוב אדריכלי.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	7.743
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3078	+3078	0	מ"ר	מגורים א'
		20	20+	0	מס' יח"ד	
		0.0	2021-	2021	מ"ר	שטח לבנייני 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
			301,302,303,304,305	301,302,303,304,305	מגורים א'
			לי"ר	656	שטח ציבורי פתוח
			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
58.00	4491	מגורים א'		52.19	4041	שטח לבנייני ציבור
28.80	2230	שטח ציבורי פתוח		34.61	2680	שטח ציבורי פתוח
13.20	1022	דרך מאושרת		13.20	1022	דרך מאושרת
100.00	7743	סה"כ		100.00	7743	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> • במגרשים 305-304-303-302-301 תותר בניית שני מבנים בעלי שתי קומות בכל אחד, בכל מבנה תותר 2 יח"ד סה"כ במגרש תותר 4 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. • גובה מרבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.5 מ'. • גובה מרבי למבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 8.5 מ'. • המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת: מגרש מס' 305 495.50=0.00, מגרש מס' 304 496.50=0.00, מגרש מס' 303 497.50=0.00, מגרש מס' 302 498.50=0.00, מגרש מס' 301 499.30=0.00 • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית שגודל שטחם לא יעלה על 15.0 מ"ר. • מרחק בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4.0 מ'. • תותר בניית מחסן בקו בנין אחורי וצידי 0.0 בצד צפון מערבי של המגרש בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר בגובה של 3.0 מ', וניקוז הגג יהיה לכוון למגרש המבקש. • תותר בניית חניה אחת מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר. • מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליח"ד. • מרתף יבנה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 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 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 הצמודה. <p>עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח</p>
4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגרש משחקים, נוי, ניקוז.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנט פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכדו'.</p>
4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך ציבורית, תשתיות</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	301	1005	698	101	---	105	4	3.9	55%	7.0 (לגג שטוח)	2	**1	לפי המסומן בתשריט			
	302	1005	698	101	---	105	4	3.9	55%	7.0 (לגג שטוח)	2	**1	לפי המסומן בתשריט			
	303	860	587	101	---	86	4	4.6	55%	8.5 (לגג רעפים)	2	**1	לפי המסומן בתשריט			
	304	820	555	101	---	82	4	4.8	55%	8.5 (לגג רעפים)	2	**1	לפי המסומן בתשריט			
	305	801	540	101	---	80	4	5	55%	8.5 (לגג רעפים)	2	**1	לפי המסומן בתשריט			

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : סככת רכב עד 15 מ"ר, מחסן חיצוני עד 50 מ"ר, מרחב מוגן 9 מ"ר נטו ליח"ד.
 ** קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה תבנה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

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 ברוב

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

6.4 ניקיון

- 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.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5 מים

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

6.6 פינוי פסולת

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

6.7 טלפון ומערכת כבלים
 המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת תקשורת.

6.8 חניה
 החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.9 חלוקה ורישום
 חלוקה ורישום 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 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

תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מועצה מקומית ערערה בנגב	חתימה:	תאריך: 1.11.2013
	תאגיד: מועצה מקומית ערערה בנגב	מספר ת.ז.:	

יזם בפועל	שם: מועצה מקומית ערערה בנגב	חתימה:	תאריך: 1.11.2013
	תאגיד: מועצה מקומית ערערה בנגב	מספר ת.ז.:	

בעלי עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 1.11.2013
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי הכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים כניוו, ואין חריגותיו או באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאח בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לכסלו כגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או יל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק למען הסר ספק.</p> <p>מספר תאגיד: 413</p> <p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p>	

עורך התוכנית	שם: אדר' פוקרא ראיד	חתימה:	תאריך: 1.11.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	