

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 44/311/03/7

תוכנית מפורטת למגרש 69 שכ- 22 ערערה בנגב

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה 18/11/13 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 11/5/14	מחוז דרום מרחב תכנון מקומי שמעונים סוג תוכנית תכנית מפורטת
---	---

י.פ. 666 א.א. 23/12/14 4066	מחוז דרום מרחב תכנון מקומי שמעונים סוג תוכנית תכנית מפורטת
------------------------------------	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית 44/311/03/7

- התוכנית המוצעת הינה בישוב ערערה בנגב בשכונה 2ב, היזומה ע"י בעל המגרשים שמסומנים בתשריט.

- התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים ע"י

- שינוי קווי בניה

- תוספת קומה שלישית

- תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת למגרש 69 שכ- 22
ערערה בנגב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

44/311/03/7

מספר התוכנית

1.730 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30-12-2013

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה X 203260

קואורדינטה Y 563450

1.5.2 תיאור מקום ערערה בנגב**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ערערה בנגב

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב ערערה בנגב

שכונה 22

רחוב -

מספר בית 69

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נקשרו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/311/03/7	69

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/311/03/7	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 4/311/03/7 וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	3492	11-9-89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	30-12-2013	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	30-12-2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	פוקרא ראיד	30-12-2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית, תגברנה ההוראות על 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 התכנית

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			08-6235020	ערערה שכ-ב2-69 מגרש 69	ערערה בנגב	לי"ר	23161508	אבו ערר יוסף	בעל מגרש	מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע
			08-6232295	קריית המשלה רח' התקווה באר שבע				מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעל הזכויות בקרקע
			08-6235020	ערערה שכ-ב2-69 מגרש 69	ערערה בנגב	לי"ר	23161508	אבו ערר יוסף	חוכר	בעל הזכויות בקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
rfuqara@gmail.com	08-6277136	050-5763819	08-6277136	רח' יאיר 31/1 באר שבע		89036	2473936	פוקרא ראיד	אדריכל	אדריכל
		052-2305686	08-6652088	שד" יצחק רגב 28/37	רהט	1090		מיעארי ייסאם	ייסאם	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
ל"ר	ל"ר

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 בנין, הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה שלישית, תוספת יח"ד למגרש 69

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי קו בנין קדמי למגרש עפ"י הבינוי הקיים
- * הגדלת זכויות בניה במגרש מ 515.6 ל 1293 מ"ר מתוכם 1202 מ"ר המהווים שטחים עיקריים
- * הגדלת מס' יח"ד במגרש מ 2 ל 4 יח"ד.
- * תוספת קומה שלישית.
- * קביעת התכליות והשימושים
- * קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- * קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.730 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	515.6	686.4+	1202		
	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
			69	מגורים
			100	כביש

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
74.8	1293	74.8	1293	מגורים א
25.2	0.437	25.2	0.437	
100	1.730	100	1.730	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• במגרש תותר בניית שני מבנים בעלי 3 קומות ובכל מבנה תותר בניית 2 יח"ד, ע"פי קווי בניין המפורט בתשריט. • גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.5 מ. • גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 12.5 מ. • המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $0.0 = +475.74$. • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית שגודל שטחם לא יעלה על 15.0 מ"ר. • מבנה חדש ימוקם בצמוד לקווי בניין מצד מערבי. • מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4.0 מ'. • תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בקו בניין 0.0 בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר למגרש. • תותר בניית שני מחסנים במגרש בגודל שלא יעלה על 40.0 מ"ר, מחסן ראשון עפ"י מצב קיים בשטח בגודל של 8.0 מ"ר ומחסן שני בצד צפון מערבי עפ"י נספח בינוי בגודל שלא יעלה על 32.0 מ"ר • מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ' נטו ליחיד. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש.
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 קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. • 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.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בניה:

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צמימות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ מ"ר	שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/מרבי	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל	הקובעת							מתחת	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	-	3		10.7 [לגג שטוח] 12.7 [לגג רעפים]	3.09	4	50	100	1293	0	0	91	1202	1293	69	מגורים A

הערה: השימושים הכלולים בשטחי שירות * הם: ממ"ד [36.0 מ"ר], חניה מקורה [15.0 מ"ר], ומחסן [40.0 מ"ר].

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

- 1- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- 3- 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 מתברת 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. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת 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 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 20 שנה.

8. חתימות

מגיש וזים התוכנית	שם: אבו ערר יוסף	חתימה:	תאריך: 30-12-2013
	תאגיד/שם רשות מקומית: שמעונים		מספר תאגיד: 23161508

שם: מ מ י		חתימה:		תאריך: 18-3-2013	
בעל עניין בקרקע		אין לנו התנגדות רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.		רחל אסתר ס. מתכננת	
				מרחב עסקי הדרום רשות מקרקעי ישראל	
תאריך: 5.12.13		רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום		מספר תאגיד:	
תאגיד:		מספר תאגיד:		תאריך: 30-12-2013	
שם: אבו ערר יוסף		חתימה:		מספר תאגיד: 23161508	
חוכר		תאגיד/שם רשות מקומית: שמעונים		מספר תאגיד: 23161508	

שם: אדר" פוקרא ראיד	חתימה:	תאריך: 30-12-2013
עורך התוכנית		מספר תאגיד:
	מספר תאגיד:	