

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 42/311/03/7

שם תוכנית: מגרש 102 שכ' 2 ערערה בנגב

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מחוז דרום
30.04.2014
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>30/4/14</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><u>מ/ג/ג</u> תאריך</p> <p>יו"ר רייעה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 102 הנמצא בישוב ערערה שבנגב בשכונה 2, היזומה

ע"י בעלי המגרש המסומנים בתשריט.

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' 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 למגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 102 שכי 2 ערערה בנגב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
42/311/03/7	מספר התוכנית	
1.110 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
15-3-2014	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	203625
	קואורדינטה Y	563400

1.5.2 תיאור מקום מגרש 102 שכי' 2 ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ערערה בנגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב שכונה ערערה בנגב

רחוב 2

מספר בית -

102

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
100084/10	מוסדר	חלק	34	22-בחלק

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
1-1/311/03/7-ב	102

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 תכנית מאושרת
28/3/1996	4394	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 42/311/03/7-1 ב- עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	42/311/03/7-1 ב-

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	15-3-2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	15-3-2014	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

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)
	עראאת אשרף עראאת חביבה	37239464 40877276				ערערה שכי 2, מגרש 102	08-6235020				גוש- 100084 חלקה-7

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
	עראאת אשרף עראאת חביבה	37239464 40877276				ערערה שכי 2, מגרש 102	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	מנהל מקרקעי ישראל		הרשות להסדרת ההתיישבות הבדווית		קרית הממשלה רח' התקווה 4, קומה א' ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			
חוכר	עראאת אשרף עראאת חביבה	37239464 40877276			ערערה שכי 2, מגרש 102	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	2473936	89036	-	-	רח" יאיר 31/3 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@gmail.com
מודד	נזאר חטיב	58972449	1021	-	-	יפיע ת"ד 715 מיקוד 16955	08-6441140		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 102 שכ" 2 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1000 מ"ר (900 מ"ר למטרות עיקריות, ו-100 מ"ר למטרות שירות).
- תוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות/הוראות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.110
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	900		500+	400	מ"ר	מגורים א'
	4		+2	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
			102	102	מגורים א'
			ל"ר	100	דרך

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
90	1000	מגורים א'		90	1000	אזור מגורים א
10	110	דרך מאושרת		10	110	דרך מאושרת
100.00	1110	סה"כ		100.00	1110	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' מס' תא: 102
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת שני מבנים במגרש, בכל מבנה יותר הקמת 2 יח"ד, בסה"כ 4 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. • גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $499.65 = 0.00$ • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. • תותר בניית מחסן בגובה של 2.5 מ' בצד אחורי צידי בקו בניין 0.0 בגודל של 49.0 מ"ר. • לא תותר פתחים למחסן בקו בניין 0.0 • תותר בניית חניה מקורה אחת 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 המגרש נמבקש.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. • מחסן וחניה 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 אסקורית 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.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה %				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	102	1000	70	10*	20	-	1000	4	4.0	50	2	1	לפי המסומן בתשריט			

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : 4 ממ"דים (9 מ"ר כל אחד), מחסן (49 מ"ר), 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. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- ג. היתרי בנייה ינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.
- 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 ביוב

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

6.5 אשפה ופסולת

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה אלה לאחר התחייבות היזם לפינו פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון 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.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

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

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

6.9. חלוקה ורישום
 רישום וחלוקת 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 ועגרוניים 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

שם: עראראת אשרף עראראת חביבה מגרש 57 שכ-2א ערערה	חתימה: 	תאריך: 15-3-2014
מגיש ויזם התוכנית	תאגיד:	מספר ת.ז.: 37239464 40877276

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 15-3-2014
בעלי עניין בקרע	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם 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 בנינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כנגד הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 15.3.14 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p>	מספר תאגיד:

שם: עראראת אשרף עראראת חביבה מגרש 57 שכ-2א ערערה	חתימה: 	תאריך: 15-3-2014
תאגיד:	מספר ת.ז.: 37239464 40877276	מספר תאגיד:

שם: אדר" פוקרא ראיד	חתימה:	תאריך: 15-3-2014
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר תאגיד: 8903