

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 39/311/03/7

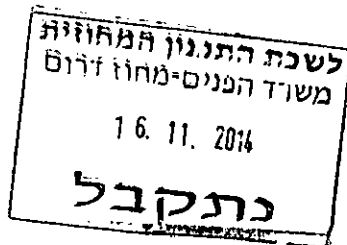
שם תוכנית: מגרש 11 שכ' 22 ערערה בנגב

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.11.14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>14515</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית 39/311/03/7

התוכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 11 הנמצא בישוב ערערה שבנגב בשכונה 2ב, 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.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרש 11 שכי' 2 ערערה בנגב
שטח התוכנית	מספר התוכנית	39/311/03/7
1.2	1.120 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב		1
תאריך עדכון המהדורה		23-08-2014
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן	62
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	203100
		קואורדינטה Y	563425

1.5.2 תיאור מקום מגרש 11 שכי' 22 ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ערערה בנגב

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה באר שבע ערערה בנגב שכונה 22 רחוב - מספר בית מגרש 11

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/311/03/7	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

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.	3731	31-12-89

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		23-08-2014	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	23-08-2014	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	

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 (*)
	אבו ערר מחמד	310029269	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגרש 11 שכי 22 ערערה	08-6235020				גוש- 100084 חלקה-1
	אבו ערר עאליה	057570442									

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
	אבו ערר מחמד	310029269	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגרש 11 שכי 22 ערערה	08-6235020			
	אבו ערר עאליה	057570442								

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		דרך חברון 60 מיקוד 17060 באר שבע	08-6232295			
חוכר	אבו ערר מחמד	310029269	לי"ר	לי"ר	מגרש 11 שכי 22 ערערה	08-6235020			
	אבו ערר עאליה	57570442							

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" החלוץ 110 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il
מודד	חטיב נזאר	58972449	1021	-		רח" החלוץ 110 באר שבע	050-6450285			

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 בניה, הגדלת תכסית מרבית, הגדלת אחוזי בניה, תוספת קומה שלישית והוספת יחידות דיור במגרש 11 שכ" 26 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1000 מ"ר (927 מ"ר למטרות עיקריות, ו-73 מ"ר למטרות שירות).
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.120
--------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	400	+527	927		
	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
			11	11	מגורים א'
			ל"ר	100	דרכים

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
89	1000	מגורים א'		89	1000	אזור מגורים א
11	120	דרך מאושרת		11	120	דרך
100.00	1120	סה"כ		100.00	1120	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א' מס' תא: 11	4.1
שימושים	4.1.1
• במגרש תותר הקמת מבנה אחד עם 4 יח"ד במגרש ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. • מפלס הכניסה הקובעת למבנה יחשב $[454.90 = 0.00]$ • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. • תותר בניית מחסן בגובה של 3.0 מ' בצד דרום מזרחי בצמוד למבנה עפ"י מצב קיים בגודל עד 22.0 מ"ר. • 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 למגרש. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.	4.1.1
הוראות	4.1.2
• 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, קמרונים או שילוב בניהם. • יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס 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.	א. עיצוב אדריכלי והוראות בנין
שם ייעוד: דרך מאושרת מס' תא: 100	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ציבורית, תשתיות וריהוט רחוב וכדומה.....	4.2.1
הוראות	4.2.2
תוואי רוחב הדרך וקווי הבניין לפי המסומן בתשריט	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה %				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	11	1000	67.7	*7.3	25	-	1000	100	4	60	10.7 (לגג שטוח) 12.7 (לגג *רעפים)	3	1	לפי המסומן בתשריט		

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : 4 ממ"דים (9 מ"ר כל אחד), מחסן (22 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. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- ד. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 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. 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 מט"ש ערערה, 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 ועגורנים 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
