

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0208090

מגרש 130 שכונה 4 ערערה

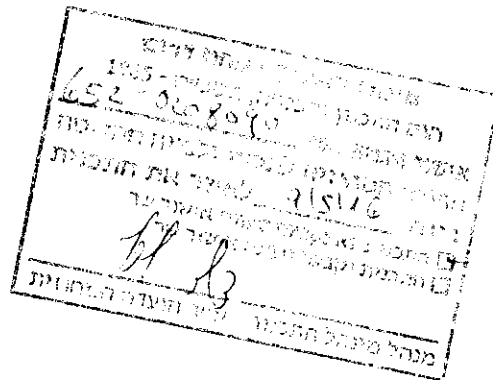


מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

- התכנית המוצעת כוללת את המגרש 130 שכי 4 ערערה בנגב היזומה ע"י בעל המגרש.
התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים אי ע"י :
- שינוי קווי בנייה עפ"י המסומן בתשריט.
 - הגדלת אחוזי בנייה מ% 40 ל% 100.
 - תוספת יח"ד במגרש.
 - קביעת מגבלות בנייה חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 130 שכונה 4 ערערה
		מספר התכנית	652-0208090
1.2	שטח התכנית		1.110 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 201360

קואורדינאטה Y 563000

1.5.2 תיאור מקום מגרש 130 שכי' 4 ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	130	ערערה-בנגב	ערערה בנגב
		4 ערערה בנגב	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	חלק	120	194

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
130	318/03/7 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 318 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' א/318/03/7 בתחום גבולות תכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	3736	3375	29/07/1990

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			פוקרא ראיד			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		28/09/2015	גליון: 1	פוקרא ראיד	28/09/2015		1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית										
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאלק אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	130	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאלק אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	130	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ממי	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	
חוכר	מאלק אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה-בנגב	130	08-6235020	08-6235020	
חוכר	סלאוה אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה-בנגב	130	08-6235020	08-6235020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	100%

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד במגרש 130 שכ" 4 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1000.0 מ"ר (900 מ"ר למטרות עיקריות, ו-100 מ"ר למטרות שירות).
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מבוסס	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	900		+500	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	130

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	110	9.91
מגורים	1,000	90.09
סה"כ	1,110	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.13	10.73
מגורים א'	999.84	89.27
סה"כ	1,119.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי

תותר הקמת שני מבנים במגרש במרחק מינימלי של 4.0 מ' בין שני המבנים ועד 3 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. בכל מבנה יותר הקמת 2 יח"ד, בסה"כ 4 יח"ד, ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.

- גובה המבנה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $431.50 = 0.00$

- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.

- תותר בניית מחסן בגובה של 2.2 מ' נטו בצד אחורי של המגרשים [צד צפוני] בקו בניין 0.0 בגודל של 49.0 מ"ר.

- תותר בניית שתי חניות מקורות בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר כל אחת.

- מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר.

- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.

הוראות פיתוח

- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב ביניהם.

- מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.

- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב ביניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים 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.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית, מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט

4.2.2 הוראות

הוראות בינוי

דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך, נטיעות, הצללה, מעבר להולכי רגל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מנתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	
												מני
מגורים א' מגורים		130	1000	700	50	4	12.7	3	1	(1)	(1)	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה	0	200	100	700

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בנייה בין שירות לעיקרי והעברת שטח עיקרי בין קומות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי 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 חניה

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

6.3 הפקעות /או רישום

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.

6.4 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 מתח נמוך מרחק מציר 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.

6.5 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.
- 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.

6.6 גובה מבנים /או בטיחות טיסה

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.

6.6 גובה מבנים /או בטיחות טיסה

2- תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."

6.7 תשתיות

6.3.1-מים

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

6.3.2-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.

6.3.3- טלפון ומערכת כבלים

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.

8. חתימות

<p>תאריך: תתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מאלק אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: תתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: מאלק אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>זם</p>
<p>תאריך: תתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ממי 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: תתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: מאלק אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: תתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: סלאוח אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: תתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה</p>	<p>עורך התכנית</p>