

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0187906

מגרש 91 - שכ' ב - ערערה בנגב



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התוכנית מבקש :

- 1-הגדלת אחוזי בניה מ- 40% ל- 90.27% עיקרי+9.73% שטחי שירות הכוללים, מחסן וממ"דים.
- 2-שינוי קוי בניין והתאמתן לבניה הקיימת בשטח.
- 3-הגדלת מס' יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד.
- 4-גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות מעל מפלס ה-0.0 וקומה מתחת למפלס ה- 0.0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 91 - שכ' 2ב - ערערה בנגב

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0187906

שטח התכנית 0.965 דונם

1.2

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 ל"ר

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	203426
קואורדינאטה Y	562929

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב			

שכונה שכונה ב2, ערערה בנגב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100526	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8 /311 /03 /7	91

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1993	1975	4092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /311 8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /311 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	04/04/2017	יוסף אבו ג'יבר	09/09/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אקרום סאלם אבו קוש			ערערה בנגב	שכ 2	91	050-8638194	050-8638194	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חטיב ניזאר	1091	ו.א.ג. הנדסה אזרחית ושירותי מדידה	ערערה בנגב	(2)		054-2609759	08-9956397	waelabugama@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: ערערה בנגב ת.ד. 519.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי קוון בניין אחורי מ- 10מ' ל-5 מ' וצדדי בהתאם לבינוי הקיים, הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולשירות וקביעת מס' יח"ד ל-4 במגרש מס' 91 שכל'ב 2 בי ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - הגדלת זכויות בנייה לבנין מגורים א'.
- ב- שינוי קוון בניין אחורי מ- 10 מ' ל- 5 מ' וצדדי עפ"י הבניה הקיימת בשטח .
- ג - הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולשירות ל 100% מתוכם 90.27% שטח עיקרי.
- ד - קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ח- שינוי גובה הבניה , תוספת קומה שלישית ותוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ט- הגדלת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.965
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	835		+465	370	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 משולבת	1001
מגורים א'	91



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	925	96.05
דרך משולבת	38	3.95
סה"כ	963	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	37.76	3.91
מגורים א'	927.36	96.09
סה"כ	965.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א': מס' יח"ד יהיו 4 יח"ד, יבנה במגרש בניין אחד, גובה הבניה 3 קומות מעל מפלס ה-0.0 (=470.21), וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת (467.10) עפ"י תנאי הטופוגרפיה שטחי שירות: מחסן וממ"דים .</p> <p>ב. חנייה לרכבים: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה.</p> <p>ג. ממ"דים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>ד. מחסן: בגודל 50 מ"ר ויבנה בחלק האחורי של המגרש בקו בנין צידי ואחורי 0. חומר הגמר של המחסן יהיו זהים לחומרי הגמר של מבנה המגורים. גובהו המירבי עד 2.75 מ'. ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגר שהמבקש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 1.20 ס"מ ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה,קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100. גגות המבנה יהיו שטוחים או משופעים(גג רעפים),גובה הבניה עד 12מ',ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	שימושים: מעבר לכלי רכב,מעבר לתשתיות,מעבר להולכי רגל ולנטיעות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב מיקום ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כל שהי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)		(4)		1	3	12	4.3	4	50	100	925	(3) 10	150	(2) 80	(1) 685	925	91	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)	91	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) .
- (2) ממ"דים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד
 מחסן בגודל 50 מ"ר, יבנה בצד האחורי של המגרש בקו בנין 0.0, גובהו המירבי עד 2.75 מ', ישמש אחסנה ליח"ד..
- (3) ממ"ד: בגודל 10 מ"ר ויבנה כחלק מיח"ד..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

א. בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה כמסומן בתשריט.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**חשמל**

א תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	6.6
	תשתיות	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>מיים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית ערערה בנגב ובהנחיתה. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מט"ש ערערה בנגב.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי לתקשורת.</p>	
	מגבלות בניה לגובה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>א. התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה לגובה- חריגה טופוגרפית, הנובעות מקיומו של שדה התעופה נבטים.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התוכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגרונים וכד', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה של 15 מ' מפני קרקע קיים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בנייה ובקשות להקלה למבנה שגובהו מעל 12 מ' מגובה פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p>	
	היטל השבחה	6.9
	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
	הפקעות לצרכי ציבור	6.10
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'	

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>לחוק , ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12