

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0192617

מגרש 26 שכ' 4 ערערה בנגב

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

2-8-11-2018

נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

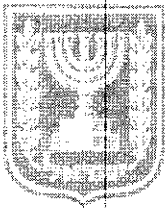
מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0192617
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/11/18 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

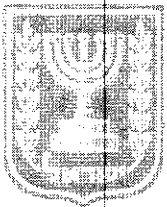
התוכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 26 הנמצאים בשוב ערערה בנגב בשכונה 4, היזומה ע"י בעלי המגרש שמסומן בתשריט.

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י:

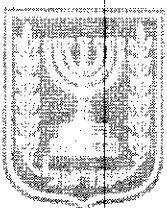
- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יחיד למגרש.



משרד הביטחון
מנהל תכנון ובנייה



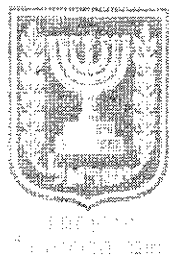
משרד הביטחון
מנהל תכנון ובנייה



משרד הביטחון
מנהל תכנון ובנייה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 26 ש"כ 4 ערערה בנגב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

652-0192617

מספר התכנית

1.182 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

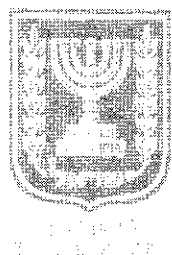
1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

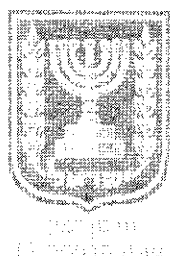
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

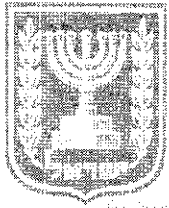
סוג איחוד וחלוקה

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 200925

קואורדינאטה Y 563160

1.5.2 תיאור מקום מגרש 26 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 שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב	ערערה-בנגב	26	

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	חלק	23	198, 208

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7 / 03 / 318 א	26

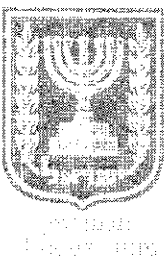
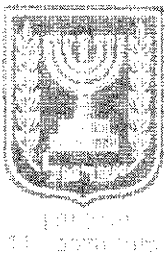
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

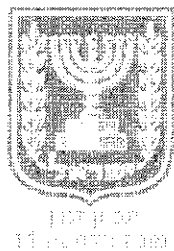
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 03 / 318 א	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' " 318/03/7 א וכל יתר הוראותיה של תכנית 318/03/7 א ממשיכות לחול.	3736	3375	29/07/1990



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/05/2016	פוקרא ראיד	25/05/2016		לא

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	עאליה אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה- בנגב (1)	26 א	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 26 שכי' 4 ערערה בנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאליה אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה- בנגב (1)	26 א	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: מגרש 26 שכי' 4 ערערה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מ מ י		הרשות להסדרת ההתיישבות הבדווית	באר שבע	דרך מצדה	6 א	08-6268706	08-6268706	
חוכר	עאליה אבו גאמיע			ערערה בנגב	ערערה-בנגב) (1	26 א	08-6235020	08-6235020	

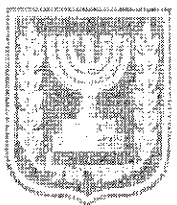
(1) כתובת: מגרש 26 שכי' 4 ערערה.

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	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com



המטה הכללי
ההגנה



המטה הכללי
ההגנה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

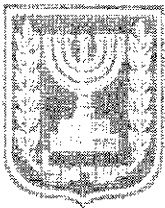
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש 26 ש"ל 4 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1000 מ"ר (949 מ"ר למטרות עיקריות, ו-51 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 בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.182
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+549	949	

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.

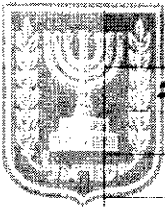
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	26
שטח ציבורי פתוח	207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	26
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	207

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א		1,000	84.60
דרך מתוכננת		120	10.15
שטח ציבורי פתוח		62	5.25
סה"כ		1,182	100



מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		120	10.15
מגורים א'		1,000	84.60
שטח ציבורי פתוח		62	5.25
סה"כ		1,182	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- תותר הקמת שני מבנים במגרש, בכל מבנה יותר הקמות 2 יח"ד, בס"כ 4 יח"ד ע"פ קרי הבנייה המפורטים בתשריט. - גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $437.95 = 0.00$ - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. - תותר בנית 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 המבקש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- 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 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	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ותיאסר בנייה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						עיקרי	שרות					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	51	949	1000	26	מגורים אי
(1)	3	(1)	(1)	(1)	1000							מגורים אי

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) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"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. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה. 4. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

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

6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום המגרשים תעשה ע"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חשמל	6.4															
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 : <table><tr><th>סוג קו חשמל</th><th>מרחק מתיל קיצוני</th><th>מרחק מציר הקו</th></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>20 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>35 מ'</td></tr></table> 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.		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'
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'														

6.5	ניקוז
	- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. - 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. - 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	תשתיות
	6.3.1-מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. 6.3.2-ביוב

6.6	תשתיות
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 6.3.3 - טלפון ומערכת כבלים המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.



משרד התכנון והמבנה
מנהל תכנון ומבנה

6.7	מגבלות בניה לגובה
	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 התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון, [בהתאם להוראות רת"א]

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



משרד התכנון והמבנה
מנהל תכנון ומבנה

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

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

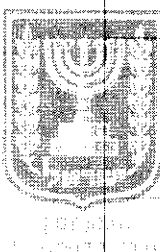
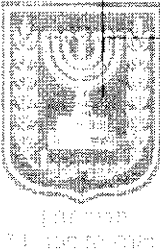
7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

	תכנית זו תמומש תוך 20 שנים מיום אישורה.
--	---



משרד התכנון והמבנה
מנהל תכנון ומבנה

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	עאליה אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	עאליה אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	מ מ י שם ומספר תאגיד: הרשות להסדרת ההתיישבות הבדווית 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	עאליה אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	עורך ראשי	חתימה:

