

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0299594

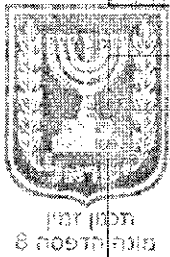
מגרש 13 שכ' 2ב ערערה

מחוז דרום

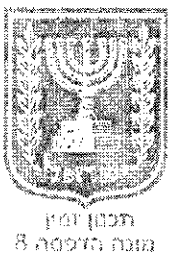
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

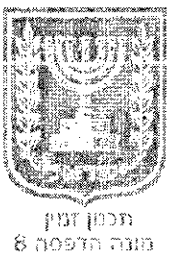
אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2016

להפקיד את התכנית

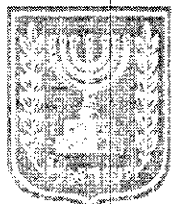
28/11/2016

י"ר הוועדה המחוזית

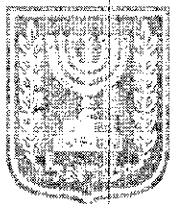
תאריך

דברי הסבר לתכנית

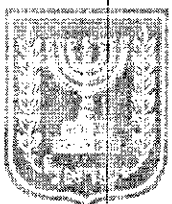
התכנים מציעה הסדרת מצב קיים ותוספת זכויות בנייה בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרש מס' 13 שכונה 2א ערערה שבנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



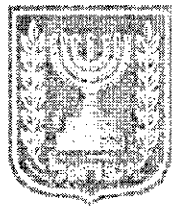
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגרש 13 ש' 22 ערערה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

652-0299594

מספר התכנית

1.120 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

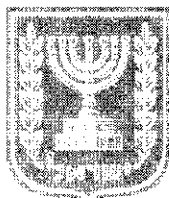
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תוכן חלק
מספר 8

1.5.1 מניס כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 203100

קואורדינטה Y 563370

1.5.2 תיאור מקום מגרש 13 של 2 ערערה

1.5.3 רישיות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות : ערערה בנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלק התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב		13	

שכונה 22

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



תוכן חלק
מספר 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/5	מוסדר	חלק		9999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישיבים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/311/03/7	13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תוכן חלק
מספר 8

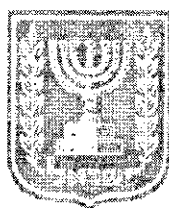
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 / 311 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 4 ממשיכות לחול.	3731	1356	31/12/1989



תכנית זמין
מונה הדפסה 8



תכנית זמין
מונה הדפסה 8

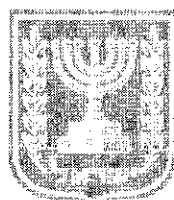


תכנית זמין
מונה הדפסה 8

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: 500	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	29/10/2015	פוקרא ראיד	01/10/2015		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



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה ערערה

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	שאהר עווד אבו ערר			ערעה בנגב	ערעה- בנגב	13	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 זום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאהר עווד אבו ערר			ערעה בנגב	ערעה- בנגב	13	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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

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
מודד	מודד	ניזאר חטיב	1021		ערעה בנגב	ערעה-בנגב	50	08-9956397		

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.



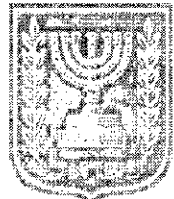
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מונח	הגדרת מונח
שיג	סלון משפחתי

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.

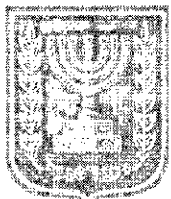
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת אחוזי בנייה במגרש 13 שכ" 2ב ערערה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

- קביעת שטחי בניה המרביים.
- קביעת מספר קומות.
- קביעת מספר יחיד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

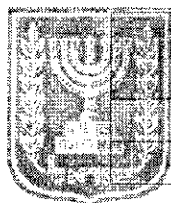


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.12

שטח התכנית בדונם

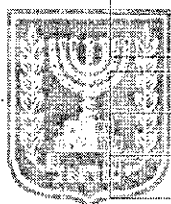


סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+504	904		

תכנית זמין
מונה תדפיסה 8

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.

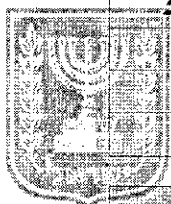
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100		מגורים א'	13
מגורים א'	13		מגורים א'	13
			מגורים א'	13

תכנית זמין
מונה תדפיסה 8

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	120	10.71
מגורים א	1,000	89.29
סה"כ	1,120	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120	10.71
מגורים א'	999.98	89.29
סה"כ	1,119.97	100

תכנית זמין
מונה תדפיסה 8

3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית

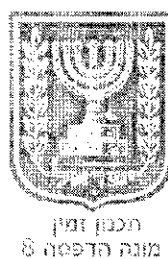
סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	5.43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג, ממד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
- תותר הקמת שני מבנים עם שלוש קומות מעל למפלס הכניסה, עם 3 יח"ד, ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. - גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $455.35 = 0.00$. - יותר לאישור קומה במפלס $-3.00 = 452.37$ המחוברת לקומת קרקע ויחושבו משטח עיקרי. - מרחק בין שני מבנים לא יפחת מ 4.0 מ'. - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. - מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 12.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר. - תותר בניית מחסן בגודל של 20.0 מ"ר בחלק אחורי של המגרש בקו בניין צדדי ואחורי 0.0. - שיג בחזית המגרש יאושר ע"י מצב קיים בגודל של 97.0 מ"ר, ישמש רק לאירוח כפרי, לא תותר בנייה מעליו, יחושב כשטח עיקרי, חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, כל שימוש אחר יהווה סטיה מיכרת מהוראות התכנית. - תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בקו בניין קדמי צידי 0.0 ובגודל של 20 מ"ר ושתי משטחי חניה ללא כיסוי יישמשו לשאר הדיירים ולא יחושבו משטחי הבנייה.	
ב	אדריכלות
- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טראקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. - חניות 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 היינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מגדל	מגדל כולל	מגדל	מגדל כולל
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	13	1000	784	67 (1)	120	9 (2)	1000	50	3	3	12.7	3	1	3	3



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

 משרד התכנון מנהל הדפסה 8	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(3)	(3)	13	מגורים	מגורים א'

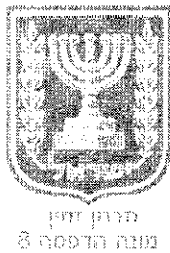
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

ניתן להעביר זכויות בין מפלסים 0.0 ל -3.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרות כולל 20.0 מ"ר מחסן, 20.0 מ"ר חניה, 27 מ"ר ממד"ים.
- (2) ממ"ד.
- (3) 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]. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
- [3]. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- [4]. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- [4]. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- [5]. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- [6]. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 7- מתקני אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות [פילרים] ובאופן נסתר.

6.2

חשמל

לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יתן 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'	

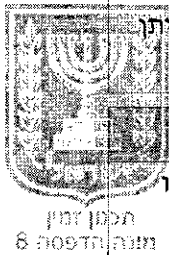
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.3

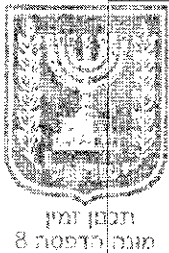
תשתיות

- מים-
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ביוב-
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- טלפון ומערכת כבלים-
המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם

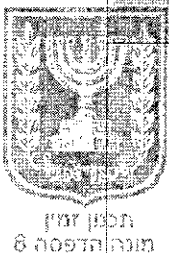
6.3	תשתיות
	להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת. -אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.



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 תחימת 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.



6.5	עתיקות
	1-כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. 2-במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיתוח,חיתוכי בדיקה,חפירה,בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. 3-במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מחצורך לשמר את העתיקות. 4-היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.



6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

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 ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."

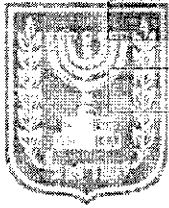
7. ביצוע התכנית

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

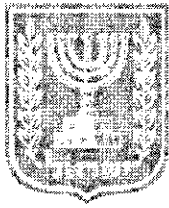
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

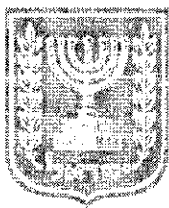
לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

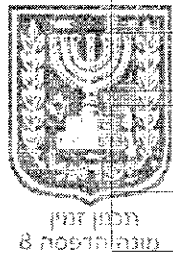


תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: שאהר עווד אבו ערר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
יום	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: פוקרא ראיד קווי הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך:

