

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0196709

מגרש 37 שכל' 2ג ערערה בנגב

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

18-04-2017

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' 652-0196709
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/4/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הועדה המחוזית החליטה ביום:

05/06/2016

להפקיד את התכנית

11/12/2016

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 37 הנמצא בשכונה ג ביישוב ערערה בנגב, היזומה ע"י בעל 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגרש 37 שכי' 2ג ערערה בנגב

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

652-0196709

מספר התכנית

1.049 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 203650

קואורדינטה Y 562775

1.5.2 תיאור מקום מגרש 37 שכל'ג ערערה

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	ערערה-בנגב	37	

שכונה ג2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400257	לא מוסדר	חלק		9999

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
2 / 310 / 02 / 7	37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
2 / 310 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 310 / 2 ממשיכות לחול.	3718	502	20/11/1989



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		23/06/2014	פוקרא ראיד	22/01/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

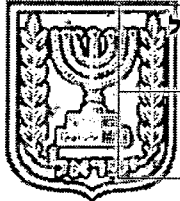
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



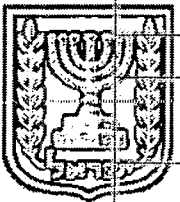
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עאייד אבו קוש			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	37	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאיידה אבו קוש			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	37	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	נור אבו קוש			ערערה בנגב	ערערה-בנגב	37	08-6235020	08-6235020	
חוכר	עאייד אבו קוש			ערערה בנגב	ערערה-בנגב	37	08-6235020	08-6235020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 652-0196709 - שם התכנית: מגרש 37 של' 2ג ערערה בנגב

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@gma il:com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



הגדרת מונח

מונח

100%

מגורים

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת זכויות בנייה למגורים, שינוי קווי בניין ותוספת קומה במגרש 37 ש"ל 2ג ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

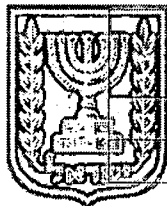
- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א'.
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.049



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	964		+564	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



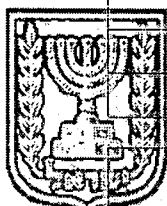
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
דרך מאושרת	100		מגורים א'	37	
מגורים א'	37		מגורים א'		

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	49	4.67
מגורים א	1,000	95.33
סה"כ	1,049	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	48.99	4.67
מגורים א'	999.99	95.33
סה"כ	1,048.99	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	45.72

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר הקמת שני מבנים במגרש, בכל מבנה יותר הקמת 2 יחיד בשלוש קומות, בסה"כ 4 יחיד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. -גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $482.25 = 0.00$ -משטחי חניה יהיו בתחום המגרש -חניה לא מקורה. -מרחק מינימאלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4 מ' -תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. -מבנה ממ"ד ליחיד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר. -ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>- 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 קרווי 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.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
									אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12.5	4	4	50	100	1000	36	964	1000	37	מגורים א'	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) לפי תשריט.



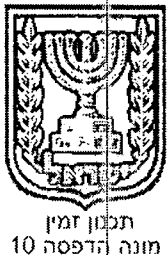
6. הוראות נוספות



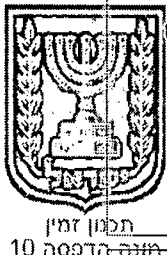
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>

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

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



6.4	חשמל															
	<p>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 המשוער על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </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>20 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>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.</p>	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
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

6.6	תשתיות
	<p>1-מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2-ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס</p>

6.6	תשתיות
	<p>הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3- טלפון ומערכת כבלים</p> <p>המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.7	מגבלות בניה לגובה
	<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>1- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>2- תנאי להקמת מנופים ועירוניים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

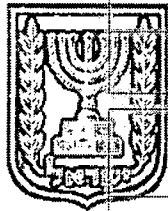
7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישור תכנית המפורטת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגיש התכנית	שם: עאייד אבו קוש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
יזם	שם: עאידה אבו קוש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: ממי 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: נור אבו קוש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: עאייד אבו קוש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
	חתימה:		
עורך התכנית	שם: פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	חתימה:		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10