

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0206631

לאושרת

מגרש 159 שכ' 1 ערערה בנגב

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

18-06-2017

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה היפסטר 11

מינהל והתכנון - ניהול דרום
חוק התכנון והבניה, תשיכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0206631
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/12/16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור
התכנית נקבעה טעונה אישור ש
יירדל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2016

להפקיד את התכנית

11/12/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

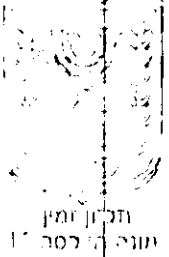


תכנון זמין
מונה היפסטר 11

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 159 הנמצא בשכונה 1 בישוב ערערה בנגב, היוזמה ע"י בעל המגרש שמסומן בתשריט.

- התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י:
- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 2 ל- 4 יח"ד למגרש.
- תוספת שיג בחזית המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 159 שכי' 1 ערערה בנגב

מספר התכנית 652-0206631

1.2 שטח התכנית 1.163 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

202725 קואורדינטה X

563190 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 159 שכל 1 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב	ערערה-בנגב	159	

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100807	מוסדר	חלק	115	108, 122

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
4 / 41 / 1	159

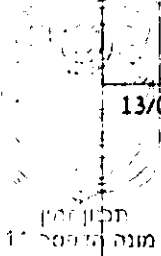
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

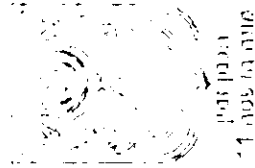
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 / 312 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 312 / 2 ממשיכות לחול.	3974	2084	13/02/1992
4 / 41 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 41 / 4 ממשיכות לחול.	6004		13/10/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			פוקרא ראיד				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		07/04/2016	פוקרא ראיד	07/04/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המשריטים



תאריך: 11
מועד: 09/05/2016

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עווד ג'ומעה אבו ערר				ערערה בנגב	ערערה- בנגב	159	08-6235020	08-6235020	

תחת זמין
ג'ומעה אבו ערר

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	08-6235020	08-6235020	159	ערערה- בנגב	ערערה בנגב			עווד ג'ומעה אבו ערר	פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	08-6268706	08-6268706	6	דרך מצדה	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל			בעלות מדינה

תחת זמין
רשות מקרקעי
ישראל

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
	מורד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רג'ר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	

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
שיג	סלון משפחתי בגודל של 60 מ"ר

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 היישוב 11

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת שיג בחזית מגרש האחורית, הגדלת מס' יחיד במגרש 159 שכ" 1 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים במגרש.
- הגדלת מס' יחיד מ-2 ל-4 יחיד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה היישוב 11



תכנון זמין
מונה היישוב 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.163	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יחיד)	יחיד	2	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	370	+469
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	מסורט מתארי
		4	
		839	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	101,100	
מגורים א'	159	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	159

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	238	20.46
מגורים א'	925	79.54
סה"כ	1,163	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	238.05	20.46
מגורים א'	925.24	79.54
סה"כ	1,163.29	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומחסן
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת שני מבנים במגרש, עם 4 יחיד בשתי קומות כל מבנה ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</p> <p>גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $473.0 = 0.00$</p> <p>תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>תותר בניית שיג (חדר אירוח מסורתית) בגודל של 60.0 מ"ר עפ"י מצב קיים בחזית המגרש אחורית עם קו בניין 0.0, הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש, גובה מרבי 3.50 מ', לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0.0, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>תותר בניית מחסן בצד אחורי של המגרש בקו בניין 0.0 בגודל של 50.0 מ"ר - לא תותר פתחים לשיג ולמחסן בקו בניין 0.0</p> <p>מבנה ממייד יהיה לפי דרישות הג"א, 9.0 מ"ר נטו ליחיד, סה"כ 36 מ"ר.</p> <p>מרחק בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4.0 מ' וניתן שיהיה צמוד לשיג ולמחסן.</p> <p>ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>מדרגות פיתוח יאושרו עפ"י מצב קיים בשטח.</p> <p>3- משטחי חניה יהיו בחזית המגרש מצד כביש מס' 111 ולא יחושבו מאחוזי בנייה</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם.</p> <p>מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</p> <p>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.</p> <p>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
	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	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

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

קו ביון (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת				
(2)	2	7.5	4.3	4	55	100	925	(1) 86	839	925	159			
אחוזי הבנייה	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כוללי	תאי שטח	שימוש	יעוד

אחוזי הבנייה
מספר קומות
גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)
צפיפות יח"ד לדונם
מספר יח"ד
תכנית (% מתא שטח)
אחוזי בניה כוללים (%)

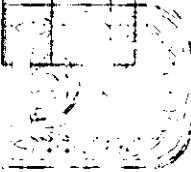
אחוזי הבנייה
מספר קומות
גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)
צפיפות יח"ד לדונם
מספר יח"ד
תכנית (% מתא שטח)
אחוזי בניה כוללים (%)

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

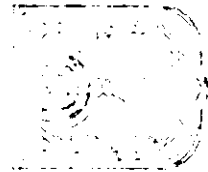
קו בנין (מסר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	159		
מגורים א'			מגורים

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 המיוזמים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) שטח שרות לכלול 36.0 מ"ר ממזרים, 50.0 מ"ר מחסן.
(2) לפי תשריט.



תכנית מס' 652-0206631
מגרש 159 של 1 ערערה בנגב



תכנית מס' 652-0206631
מגרש 159 של 1 ערערה בנגב

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 אישורה.</p> <p>2- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.</p> <p>3- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>4- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן תכנון זמין מונה 101 פסה 11.</p> <p>5- הבקשה להיתא תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול פרטי פיתוח כגון: גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מיקום חניה, כניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה לכריתת/העתקת עצים בוגרים בהגדרתו בחוק בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>															
6.2	חניה															
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.															
6.3	חלוקה / 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 עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך 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></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> <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 מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת 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>6.5 ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p>	
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<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 ועגרוניים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>-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.</p> <p>- טלפון ומערכת כבלים- המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p> <p>-פסולת- על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תש"יח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	לי"ר	1

7.2 מימוש התכנית

20 שנה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	עווד ג'ומעה אבו ערר	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
יזם	שם:	עווד ג'ומעה אבו ערר	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:			
עורך התכנית	שם:	פוקרא ראיד	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	קווי הנדסה	חתימה:			

