

6000301101201-1

תכנית מס': 652-0200493 - שם התכנית: מגרש 77 שכ' 4 ערערה בנגב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מאושרת

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0200493

לשכת התכנון המחוזית
מזוז דרום
25-12-2016
נתקבל

מגרש 77 שכ' 4 ערערה בנגב

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 6520800493
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 21/12/16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
121117423
מיום

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 77 שכ' 4 ערערה בנגב
		מספר התכנית	652-0200493
1.2	שטח התכנית		1.120 דונם
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	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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 200907

קואורדינאטה Y 563272

1.5.2 תיאור מקום מגרש 77 שכ' 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 שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב	שכ 4	77	

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	חלק	39	200

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

לא רלוונטי

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
א / 7 / 03 / 318	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 318 א ממשיכות לחול.	3786	3475	29/07/1990

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 אבנר ג'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבנר ג'בר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	17/05/2016	יוסף אבנר ג'בר	17/05/2014	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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 המשריטים 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	פאולה מחמד אבו גאמע			ערערה בנגב	שכ 4	77			zahe050@g mail.com
	פרטי	טורפה סלאמה אבו גאמע			ערערה בנגב	(1)				zahe050@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 77 שכונה 4 ערערה בנגב.

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	שד גרר יצחק	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'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com

תכנית מס' 652-0200493 - שם התכנית: מגרש 77 של 4 ערערה בנגב

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
waelabugama@gmail.com	08-9956397	054-2609759		(2)	ערערה בנגב	ו.א.ג.הנדסה אזרחית ושירותי מדידה	1021	ניזאר חטיב	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: רהט.ת.ד. 1040.

(2) כתובת: ת.ד. 519 ערערה בנגב.

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	מכנה לאירוח עפ"י המסורת הבדווית.

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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין וקביעת מסי יח"ד. במגרש מגורים 77, שכונה 4 בישוב ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה למגורים א'
- ב. קביעת 4 יח"ד במגרש.
- ג. גובה הבניה עד 3 קומות.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.12	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+550
		950	

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	1001
מגורים א'	77

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	77

3.2 טבלת שטחים

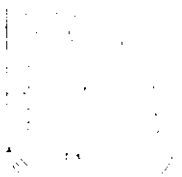
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	89.29
דרך מאושרת	120	10.71
סה"כ	1,120	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120	10.71
מגורים א'	1,000.06	89.29
סה"כ	1,120.06	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א' : תותר הקמת 2 מבנים במגרש במרווח שלא יפחת מ- 3 מ', מס' יח"ד עד-4 יח"ד במגרש, במבנה הקדמי בחזית המגרש יהיו 2 יח"ד ובמבנה האחורי יהיו 2 יח"ד, גובה הבניה עד 3 קומות, יותר בניית קומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת בגלל המבנה הטיפוגרפי של המגרש. במבנה האחורי שתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת. שטחי שירות יכללו: ממ"דים.</p> <p>ב. חניה: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל 4 מקומות חניה.</p> <p>ג. שייג: בגודל 30 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 275 מ', חומר הגמר של השייג יהיה זהה למבנה המגורים. ניקוז השייג יהיה לכיוון מגרש המבקש. הכניסה לשייג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ד. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0.</p> <p>ה. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ו- המדריגות בתשריט מצב מוצע יותרו כמיקומן.</p> <p>ז- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>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> <p>ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>הגגות יהיו שטוחים או משופעים בגובה 10.5 מ' - 12 מ'</p> <p>המדרגיות בצד הימני ישארו כמיקומן בתשריט ואין צורך בשינוי קווי בניין לחדרי המדרגיות.</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.</p> <p>הכניסה הקובעת של הבית תהיה בהגובה מינימאל 50 ס"מ מעל אבן השפה של הרחוב.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, עבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעד	
												מסר	גודל מגרש כללי			
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 1	(4) 3	(3)	4	50	99	990	(2) 40	(1) 950	1000	77	מגורים אי
												שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
												שטחי בניה	עיקרי			
												שטחי בניה	שרות			
												שטחי בניה	שטחי בניה			

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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כלל שייג בגודל 30 מ"ר ויחושב עם השטח העיקרי.

(2) ממ"ד/ממ"ק- 10 מ"ר לכל יחיד(4*10)=40 מ"ר ויבנו כחלק מיחיד.

(3) 10.50מ"ר עם גג שטוח, 12מ"ר עם גג

משופע

(4) יותר הקמת 3 קומות במבנה שבחזית המגרש מעל הכניסה הקובעת ושתי קומות במבנה האחורי מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת.

(5) במבנה האחורי תהיה קומה מתחת לכניסה הקובעת ומעל 2 קומות..

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ג. היתר לתוספות הבניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ה. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 100:1.</p> <p>ו. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ז. תנאי למתן בניה הינו אישור הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המומסמכות.</p>	
6.2	עתיקות
<p>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%</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
6.5	חשמל
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p>	

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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.</p> <hr/> <p>מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/-----/2 מ'----- -- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.50 מ' -----/-----/5 מ'----- -- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>13 מ' -----/-----/9.50 מ'----- -- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- -- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <hr/> <p>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.</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>6.6</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>יותרו 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 ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מטי"ש</p>

6.7	תשתיות
	ערערה בנגב. תקשורת ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' לתקשורת.
6.8	מגבלות בניה לגובה
	על תחום התוכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציבורים לתעופה. א. בתחום התוכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייך	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	פאיזה מחמד אבו גאמע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	טורפה סלאמה אבו גאמע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	אל מהנדסון	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

אבו ג'בר יוסף
 אדריכל רשמי מס' 104941
 רהט שכי 28/79