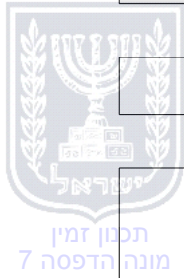


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0207811

מגרש 1010 ש' 2 ערערה בנגב



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/07/2016

להפקיד את התכנית

28/11/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מגיש התוכנית מבקש :

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
2. הגדלת זכויות בניה מ- 45% ל- 104.44% עיקרי+11.61% שטח שירות.
3. שינוי קו בניין לפי הבניה הקיימת בפועל בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע.
4. הגדלת מסי יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 6 יח"ד.
5. גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 1010 ש"כ 2 ערערה בנגב
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	652-0207811
-------------	-------------

שטח התכנית	1.221 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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

203585

קואורדינאטה Y

563395

1.5.2 תיאור מקום

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 2	1010	

שכונה

2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/10	מוסדר	חלק	32	22

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

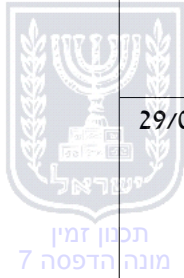
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 310 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/310/02/7 ממשיכות לחול.	4128	3589	29/07/1993
7 / 03 / 311 / 1 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 1 ב ממשיכות לחול.	4394	2440	28/03/1996



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/06/2015	יוסף אבו ג'בר	15/04/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	האייל אבו עראר			ערערה בנגב	שכ 2	101 0	050-5272425	050-5272425	

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			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	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@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1090		יפיע	(2)		04-6010840	04-6010840	Khateeb.n@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040 רהט.

(2) כתובת: יפיע נצרת ת.ד. 16955.

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 יעוד ממגורים א' למגורים ב', הגדלת אחוזי בניה, שינוי קוי בניין ותוספת יח"ד במגרש 1010 שכונה 2 ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

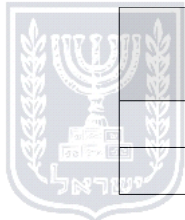
- א - שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'
- ב - הגדלת זכויות בניה מ- 40% ל- 104.44% שטח עיקרי + 11.60% שטח שירות,סה"כ שטחי הבניה 116.04%.
- ג - שינוי קוו בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ד - קביעת שטחי הבניה המירביים למטרות עיקריים ל- 1080 מ"ר, שטחי שירות ל- 120 מ"ר.
- ה - קביעת השימושים, ההוראות ומגבלות הבניה.
- ו - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ח - קביעת שלבי ביצוע התוכנית.
- ט - שינוי גובה הבניה .



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.221

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

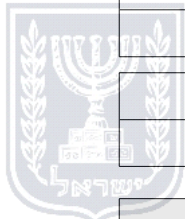
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	414	+666	1,080		

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.

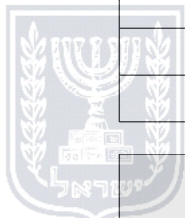
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1001		דרך מאושרת
1010		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1010	מגורים ב'	להריסה

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,034	84.69
דרך מאושרת	187	15.32
סה"כ	1,221	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	186.98	15.31
מגורים ב'	1,033.98	84.69
סה"כ	1,220.96	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מס' יח"ד יהיו 6, יבנה במגרש בניין מגורים אחד, גובה הבניה 3 קומות שטחי שירות יכללו: אחסנה בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד, ממ"דים בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד. חנייה לרכבים: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל 6 מקומות חניה. פריסת יח"ד יהיו, 2 יח"ד בכל קומה סה"כ מס' יח"ד בשלושת הקומות יהיה 6 יח"ד. גובה מפלס הכניסה הקובעת - $0.00 = 498.11$.
4.1.2	הוראות הוראות פיתוח א הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 60 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.
ב	עיצוב אדריכלי 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. גגות המבנה יהיו שטוחים או משופעים(גג רעפים), גובה הבניה עד 12 מ', ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש. מפלס ה 0.00 ימדד מעל אבן שפה בגובה 50 ס"מ.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.2.2	הוראות

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	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12 (2)	5.6	6	50	116.05	1200	120 (1)	1080	1034	1010	מגורים ב'

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) א. מחסנים: עד 60 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד
- ב. ממ"דים: עד 60 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.
- (2)
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים כמסומן בתשריט.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ד. תנאיה להוצאת היתר בניה הריסת המבנה חודר למגרש בפינה האחורית כמסומן בתשריט.
- ה. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965

6.4**חשמל**

- 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.
- 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.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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.

מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל

2.25 מ' -----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' -----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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 תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית

6.4

חשמל

המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5

ניהול מי נגר

מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותר 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ו).

ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

ב. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מגובה המאושר בתכנית.

ג. תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.

6.7

תשתיות

מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה מקומית ערערה בנגב ובהנחיתם.

ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש ערערה בנגב.

טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.

6.8

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק,

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	האייל אבו עראר שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	עורך ראשי	חתימה:

