

6000400447-1

מאשרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0398974

מגרש מס' 25 שכונה 2 א', ערערה בנגב

לשכת התכנון והמחוזית
מחוז דרום
09-07-2017
נתקבל

תנ"ן זמין
מזכה תדפסה 10

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' 652-0398974
התכנית מאשרת מכונס סעיף 108 (ג) חוק
ביום 16/7/17
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
יו"ר הוועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון

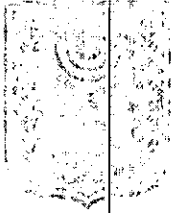
אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
ג' 18/8
ג' 26/7
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1966
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/07/2016
להפקיד את התכנית

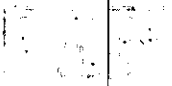
21/08/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

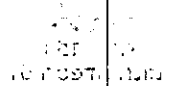
התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת אחוזי בניה במגרש מס' 25 שכונה 2 בערערה בנגב ותוספת עוד 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 25 שכונה 2 א', ערערה בנגב

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

652-0398974

מספר התכנית

1.176 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

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 203761

קואורדינטה Y 563735

1.5.2 תיאור מקום שכונה 2 מגרש מס' 25, 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	25	

שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	לא מוסדר	חלק		1

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
3/311/03/7	25

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
3 / 311 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 311 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	3257	486	14/10/1985

תכנית זמין
מונה ידפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תקנון זמין מונה הדפסה 10	05/04/2016	אחמד אבו עאבד	09/02/2016	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 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איימן צעלוק			ערערה בנגב	שכ 2	25	050-7281200	153-8-8586677	dardwg@g mail.com
	פרטי	שיימא צעלוק			ערערה בנגב	שכ 2	25	050-7281200	153-8-8586677	dardwg@g mail.com

תקנון זמן
הדפסה 10

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	050-6218012		hagais@mimi.gov.il

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	050-5203590	153-8-8586677	dardwg@gm ail.com
מודד	מודד	ניצאר חטיב	1021	דאר אדריכלים	תל שבע	שכ 1		054-9995266		hamadgalio@ gmail.com

תקנון זמן
הדפסה 10

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

- הגדלת אחוזי בניה לסה"כ 100%.
- תוספת יח"ד מ-1 ל-4.
- תוספת בניין מגורים שני במגרש.
- תוספת קומה שלישית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בניה מ 40% (421.78 מ"ר) ל 100% מתוכם 764.46 מ"ר שטחים עיקריים.
- הגדלת מספר יחידות הדיור ל-4 יח"ד.
- קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.176
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מכורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+3	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	421.6	+342.86	764.46		

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	50
מגורים א'	25A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	50
להריסה	מגורים א'	25A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	121.57	10.34
מגורים א'	1,054.46	89.66
סה"כ	1,176.03	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	121.57	10.34
מגורים א'	1,054.46	89.66
סה"כ	1,176.02	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנים במגרש: יותר הקמת שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: ממ"דים, מרתף וחניה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 4 יח"ד במגרש. 1- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. 2- מרתף: יותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה בשטח של 200 מ"ר, שימוש קומת המרתף לאחסנה, חניה וחדרי שירות ליחידות הדיור. 3- ממ"ד: עד 15 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 60 מ"ר) ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. 4- חניה לרכב, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמי/צדדי, שטח החניה יהיה 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ'. 5- שיג: חדר אירוח מסורתי בגודל מרבי עד 60 מ"ר, השיג ישולב בתוך בניין המגורים כחלק בלתי נפרד מהמבנה או בחזית המגרש בקו בניין קדמי/ צדדי 0. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז גג השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מירבי 3.5 מ' ולא יותרו פתחים בקו בניין צידי 0.0, אלא לצורך אוורור ותאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהי 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת. קירות: - עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ואשור מהנדס הועדה המקומית. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך-גובה מירבי 3 מ' באשור מהנדס הועדה המקומית. קיר תומך גובה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. באשור מהנדס הועדה המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי 1- הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטית, קרמיקה, אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס הועדה המקומית. 2- הכניסה ליחידת האירוח (שיג) תהיה מתוך המגרש. הבניה תהיה מחומרים קשיחים, הגג מבניה קלה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נסיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

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

מגורים א'	מגורים	25A																	
מגורים א'	מגורים	25A	גודל מגרש כוללי	764.46		(1) 90	1054.46	(2) 200	1054.46	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מרחב לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שימוש	יעד
מגורים א'	מגורים	25A	גודל מגרש כוללי	עיקרי	שרות	(1) 90	1054.46	(2) 200	1054.46	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מרחב לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שימוש	יעד
מגורים א'	מגורים	25A	גודל מגרש כוללי	עיקרי	שרות	(1) 90	1054.46	(2) 200	1054.46	שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מרחב לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שימוש	יעד

תכנית מס' 652-0398974
מונה הדפסה 10

תכנית מס' 652-0398974
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים א'
קדמי (4)	אחורי (4)				
		25A			

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) 30 מ"ר חניה מקורה
- 60 מ"ר מרחבים מוגנים
- (2) מרתף המיועד לאחסנה, חניה ושטחי שירות לבית.
- (3) גג משופע 13.50 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1-היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. 2-הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 3-התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100. 4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית. 5- מבנה להריסה: -תנאי להיתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה בתשריט תכנית זו יהיה הריסת המבנה או חלקי המבנה אשר אינם עומדים בהוראות קוי הבניין עפ"י תכנית זו. הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. 6- תנאי להיתר בניה תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרור המקומית. 7-כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו. 8-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות. 9-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3	חשמל
	1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות. 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל. 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עלילים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: מהתיל הקיצוני***** מציר הקו. א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'. בשטח פתוח...../.....8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'. בשטח פתוח...../.....20.0 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'. 4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של

6.3	חשמל
	קווי חשמל. 5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים. 7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.
6.4	תשתיות
	מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של הישוב ערערה בנגב. תקשורת :- מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים). אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר (לחיפוי קירות).
6.5	ניקוז
	ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.
6.6	פיקוד העורף
	פתרונות מיגון יהיו בתיאום ואישור פיקוד העורף.
6.7	מגבלות בניה לגובה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
6.8	עתיקות
	כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות

6.8	עתיקות
	המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה. 4- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

תכנית זמין
מונה תדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

המחלקה
למינהל
הערים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איימן צעלוק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 02.03.17 חתימה:
-------------	------------------------------------	------	---------------------------

מגיש התכנית	שם: שיימא צעלוק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 02.03.17 חתימה:
-------------	------------------------------------	------	---------------------------

תכנון זמין
מועד הדפסה 10

בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: 500101761 רשות מקרקעי ישראל	סוג:	תאריך: 02.03.17 חתימה:
-----------------	---	------	---------------------------

עורך התכנית	שם: אחמד אבו עאבד שם ומספר תאגיד: דאר אדריכלים	סוג:	תאריך: 23.03.17 חתימה:
-------------	---	------	---------------------------

