

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0190926

מגרש 7 שכ' 2ג ערערה בנגב

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

02-04-2017

נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מינהל התכנון - מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0190926

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 05/09/2016 לאשר את ההתכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/09/2016

להפקיד את התכנית

10/11/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

התוכנים מסדירה/מציעה תוספת יחיד, אחוזי בנייה, קווי בניין לצורך התאמת הזכויות לצרכי בעל המגרש 7 שכל'ג ערערה בנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגרש 7 שכל'ג ערערה בנגב

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

652-0190926

מספר התכנית

1.100 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 203800

קואורדינאטה Y 562950

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 7 שכי' 2ג ערערה בנגב

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		7	

שכונה 2ג ערערה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100526	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/1/1989	502	3718	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 310 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 310 / 02 / 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	1	04/10/2016	פוקרא ראיד	05/10/2016		לא



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	סאליח עבד חסנין אבו קוש			ערערה בנגב	(1)	7	050-5325419	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 7 שכי' 2ג ערערה בנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמדה חליל אבו קוש			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	7	08-6235020	08-6235020	
פרטי	צאליח עבד חסנין אבו קוש			ערערה בנגב	(1)	7	050-5325419	08-6235020	

(1) כתובת: מגרש 7 שכי' 2ג ערערה בנגב.

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	(1)	6	08-6268706	08-6268706	

(1) כתובת: רחוב מצדה 6 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 652-0190926 - שם התכנית: מגרש 7 של 2 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
מודד	מודד	ניזאר חטיב	1021		ערערה בנגב	ערערה-בנגב	55	08-9956397		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת זכויות בנייה והסדרת קווי בניין במגרש 7 שכל'ג ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 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/הוראות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.1



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	963		+571	392	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	להריסה	דרך מאושרת	100
מגורים א'	7	להריסה	מגורים א'	7

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,029	89.95
דרך מוצעת	115	10.05
סה"כ	1,144	100

מצב מוצע






יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.5	10.09
מגורים א'	1,028.99	89.91
סה"כ	1,144.49	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים-א, מחסן	
	הוראות	4.1.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש תותר בניית שני מבנים עם 3 קומות, עפ"י קווי בניין המפורט בתשריט. - תותר בניית 4 יח"ד [2 יח"ד לכל בניין]. - גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.5 מ. - גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 12.5 מ. - המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $488.48=0.0+$ לבית ראשון ו $490.06=0.00-$ לבית שני. - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית שגודל שטחם לא יעלה על 15.0 מ"ר. - מרחק מינימלי בין שני מבנים יהיה עפ"י מצב קיים - תותר בניית מחסן בצד מזרחי בגבול עם מגרש 8 בגודל של 33.0 מ עפ"י מצב קיים - מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליח"ד. - משטחי חניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו באחוזי בנייה. - ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש. - מתקני אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות [פילרים] ובאופן נסתר. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>אדריכלות</p> <p>ב</p> <ul style="list-style-type: none"> - חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, או שילוב בניהם. - מחסניים 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 קרויי 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 הצמודה. 	
	דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.</p>	
	הוראות	4.2.2
	<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>	

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	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
אחורי							1029	66	963	1029	7	מגורים אי	
ציד-י- שמאלי												מגורים	
ציד-י- ימני												מגורים	
מעל הכניסה הקובעת												מגורים	
תכנון זמין הדפסה 8												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 המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: סככת מחסן 30.0 מ"ר, וממ"דים 36.0 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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]. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.</p> <p>[3]. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין.</p> <p>[4]. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>[4]. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>[5]. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>[6]. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="478 1308 1197 1515"> <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'														



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 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>

	ניקוז	6.5
<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>		
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<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 ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."</p>		
	תשתיות	6.7
<p>6.3.1-מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.3.2-ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.3.3- טלפון ומערכת כבלים המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p>		
	עתיקות	6.8
<p>1-כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשלי"ח-1978.</p> <p>2-במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות [פיתוח,חיתוכי בדיקה,חפירה,בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3-במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4-היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>		
	פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגיש התכנית	שם: סאליח עבד חסנין אבו קוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: חמדה חליל אבו קוש	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: צאליח עבד חסנין אבו קוש	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:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8