

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0177535

מאשרת

מגרש 46 שכונה 4 ערערה

לשכת התכנון המחוזית
מוזוז דרום
02-04-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל הווייזונג - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0177535
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/2/16 לאשר את התכנית
 הוכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מינהל הווייזונג המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
2485
18/11/16 מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
05/09/2016
להפקיד את התכנית

28/11/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התוכנים מסדירה/מציעה תוספת יחיד, אחוזי בנייה, קווי בניין לצורך התאמת הזכויות לצרכי בעל המגרש 46 שכי 4 ערערה בנגב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 46 שכונה 4 ערערה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית 652-0177535
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	ועדת התכנון המוסמכת 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
	קואורדינטה X	201225
	קואורדינטה Y	563175

1.5.2 תיאור מקום

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		46	

שכונה 4 ערערה בנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	חלק	140	203

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א 318/03/7	46

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 / 318 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערעה מס' א / 318 / 03 / 7 בתחום גבולות תכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	3736	3375	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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/10/2016	פוקרא ראיד	18/10/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאליח חאמד אבו נאמיע				ערערה בנגב	(1)	46	08-6235020	08-6235020	rfuqara@ mail.com

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: כתובת ערערה בנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאליח חאמד אבו נאמיע			ערערה בנגב	(1)	46	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: רחוב 405.

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)		08-6268721	08-6268709	

(1) כתובת: רחוב מצדה 6 באר שבע.

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			באר שבע	יאיר	31	08-6235020	08-6235020	rfuqara@ il.com
	מורדד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5	08-6235020	08-6235020	

תכנית מס': 652-0177535 - שם התכנית: מגרש 46 שכונה 4 ערערה

מועד הפקיה: 30/10/2016 11:05 - עמוד 8 מתוך 17 - מונה חדפים הוראות: 9

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת זכויות בנייה למגורים במגרש 46 שכ" 4 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' ..

-שינוי קווי בניין .

-קביעת התכליות והשימושים.

-קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

-קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.12		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
			שינוי (+/-)	מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+504	904

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	100
מגורים א'	46
סימון בתשריט	
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפומים
	46

3.2 טבלת שטחים

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

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
17.21	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסן, חניה וממ"ד
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - במגרש תותר בניית שני מבנים עם 3 קומות, עפ"י קווי בניין המפורט בתשריט. - תותר בניית 4 יחיד [2 יחיד לכל בניין]. - המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $+0.0=441.05$ לבית ראשון, ו לבית השני $+0.0=437.5$. - תותר בניית קומה תת קרקעית לבניין ראשון - 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 לא יהיה פחות מ 4.0 מ' - תותר בניית מחסן בצד מזרחי בגבול עם מגרש 8 בגודל של 30.0 מ. - מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ' נטו ליחיד. - תותר בניית חניה מקורה לשתי חניות בחזית המגרש בגודל של 30.0 מ"ר. - ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש. - מתקני אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות [פילרים] ובאופן נסתר.
ב	אדריכלות - חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם. - מחסנים וחניות 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. - ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש. - 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.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מיועד לדרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ותאסר בנייה כלשהי

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקניסה (מטר)	צפימות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (מתא שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							שטחי בניה	מתחת לקניסה	שטחי בניה				
(4)	3	(3) 12	4	4	50	100	1000	(2) 9	190	(1) 87	714	1000	מגורים
							סה"כ שטחי בניה	שטחי עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(4)	1						1000	(2) 9	190	(1) 87	714	1000	מגורים
							סה"כ שטחי בניה	שטחי עיקרי	שרות	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים

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

קדמי (4)	אחורי (4)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מגורים א' מגורים
		46			

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 כללים את כל שטחי הבניה המריכיים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולחלופין.
- שטח קומה מתחת למפלס כניסה [קומת עמודים] הניתנת לסגירה תחשב משטח עיקרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח שרת מעל לכניסה הקובעת כולל: 3 ממ"ד (9 מ"ר כל אחד), חניה מקורה (30 מ"ר), מחסן 30.0 מ"ר..
- (2) שטח שרת כולל ממ"ד בגודל של 9.0 מ"ר.
- (3) קומה: 3.
- (4) כמסומן בתשריט.

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]. 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 הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.</p> <p>[4]. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>[5]. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>[6]. 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 ערערה-בנגב, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>[7]. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>[8]. תנאי למתן היתר בנייה תיאום עם רשות תעופה אזרחית</p>															
6.2	חניה															
	החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.															
6.3	חלוקה ו/ או רישום															
	רישום וחלוקת 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 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 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. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p>															

6.6	מגבלות בניה לגובה
	<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>

6.7	עתיקות
	<p>1-ל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"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 התשל"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 בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9	תשתיות
	<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>-אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סאליח חאמד אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סאליח חאמד אבו גאמיע שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 בבעלות מדינה		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה		חתימה: