

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/312/03/52

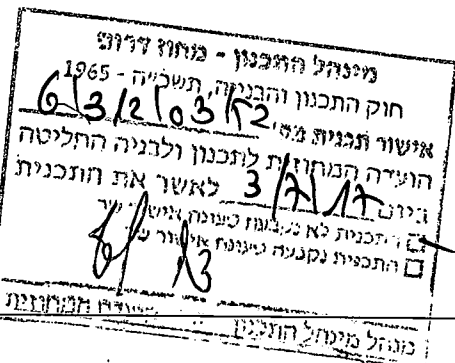
שם התכנית: מגרש 146, שכ' 1, ערעה-נגב

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית 6/312/03/52

התוכנית המוצעת בישוב ערערה מגרש 146 שכונה 1 מסדירה שטח למגורים ע"י

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים.
- שינוי קוו בניין.
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת זכויות בניה במגרש מ 40% ל 100%.
- הגדלת מס' יחיד במגרש מ 2 יחיד ל 4 יחיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 146, שכונה 1, ערערה בנגב.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

6/312/03/52

מספר התוכנית

2.459 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17-7-2017

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

62

היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
קואורדינטה X
קואורדינטה Y

נגב מזרחי
202850
563475

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 146 שכי 1 ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות

ערערה בנגב
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר שבע
ערערה בנגב
1
-
146

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/9	מוסדר	חלק	22,23	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/312/03/7	146

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/312/03/7	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מפורטת ערערה מס' 2/312/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית זו ממשיכות לחול.	3974	13/12/1992

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		17-7-2017	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	17-7-2017	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:250		1	17-7-2017	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
טבלת הקצאות	מנחה		1	1	17-7-2017	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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. טבלת הקצאות

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
1.8.1 מגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל מגרש	מועצה מקומית ערעה	-	לי"ר	מועצה מקומית	ערעה בנגב	08-9972461	-	08-6277136	-
חוכר	אבו ערר חאמיד אבו ערר תמאס	23153299 24153526	-	-	ש"ע ערעה מגרש 146	053-5202951	-	-	-
1.8.2 בעלי זכויות בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל מקרקעי ישראל	-	-	-	מ מ י	דרך חברון 60 באר שבע	08-6232295	-	-	-
חוכרים	אבו ערר חאמיד אבו ערר תמאס	23153299 24153526	-	-	ש"ע ערעה מגרש 146	053-5202951	-	-	-
1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	2473936	89036	באר שבע	רח"י יאיר 31/3 באר שבע	08-6235020	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il
מודד	ניזאר חטיב	58972449	740	רהט	שד"י יצחק רגב 28/37	08-6652088	052-2305686	-	-

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד משצ"פ למגורים, שינוי קווי בנין, הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד תוספת חזית מסחרית במגרש 146 שכ"1 ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

* הגדלת זכויות בניה מגרש 146 ל 1313 מ"ר מתוכם 972 מ"ר המהווים שטחים עיקריים, 80 מ"ר מסחר, 130 מרתף ו 131 שטחי שירות שטח שירות.

- שינוי יעוד קרקע משצ"פ למגורים
- הגדלת מס' יח"ד במגרש מ-2 ל-4 יח"ד.
- הוספת קומה שלישית.
- שינוי קוו בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבים לביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	2.459
--------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	389.6	742.4+	1132		
	מס' יח"ד	2	2+	4		
מסחר		0.0	80.0	80.0		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כמופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
			146	146	מגורים א'
			ל"ר	100	דרך מאושרת
				7	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
53.4	1313	מגורים א'		39.6	974	אזור מגורים
13.5	332	שצ"פ		27.29	671	שצ"פ
0.0	0.0	דרך מוצעת		10.78	265	דרך מוצעת
33.1	814	דרך מאושרת		22.33	549	דרך מאושרת
100.00	2459	סה"כ		100.00	2459	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א' ומסחר	
4.1.1 שימושים	
• במגרש תותר בניית שני מבנים , בכל מבנה תותר בניית 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד • המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה -1- 0.00=454.34 , למבנה 2 , 0.00=454.22 , , • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית שגודל שטחם לא יעלה על 15.0 מ"ר. • בקומת קרקע של מבנה המגורים יותר שימוש למסחר-חנות , בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר • -הכניסה לשטח המסחר תופרד מהכניסה לשטח המגורים וכן יוקצו חניות נפרדות לשטחי המסחר. • החנות המותרת בקומה מסחרית הנ"ל תהיה מיועדת למסחר קימעונאי לצרכי יום יום. • מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 4.0 מ' ואו עפ"י מצב קיים. • במגרש תותר בניית מחסן בצד דרומי של המגרש בקו בניין 0.0 ע"פ מצב קיים בגודל של 40.0 מ"ר . • תותר בניית 3 חניות מקורות בחזית המגרש בקו בניין 0.0 בגודל שלא יעלה על 45.0 מ"ר. • מבנה ממ"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו ליחיד בסה"כ 36.0 מ"ר לממ"ד ו 10.0 מ"ר לממ"מ . • תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומה הקובעת בגובה של 2.30 מ נטו בבניין מס 2 [עפ"י נספח בינוי] בשטח של 130 מ"ר ויחושב כעיקרי. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.	
4.1.2 הוראות	
- מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו', גגות יהיו שטוחים או משופעים בשיפוע שלא יעלה על 30 מעלות. - גגות המבנים יהיו גגות שטוחים , משופעים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים 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. - עיצוב אדריכלי יהיה באישור מהנדס העיר או בהתאם להנחיות העיצוב התקף ליום מתן ההתר	עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, תשתיות
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
	בשטח ציבורי פתוח יכלול פיתוח גנני, מסלעות ומעבר קווי תשתית על ותת קרקעיים. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות תומכים, מצללות, מתקני משחק ומתקני רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מרבי	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים עם חזית מסחרית	146	1313	1002	91 *	**130		1223	93.1	55	4	3.0	11.5	3	1	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט
מסחר	146	1313	80			10***	90	6.9										

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : חנית רכב, מחסן וממ"ד.

** שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת כולל : מרתף.

*** שטח שרות למסחר [ממ"מ]

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה בתנאים הבאים :

- (1) תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור נספח בינוי ע"י הועדה המקומית
- (2) הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- (3) תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת המבנים בפועל כמסומן בתשריט ובנספח.
- (4) היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413,
- (5) תנאי להיתר בניה לגובה יותנה בקבלת אישור של רשות התעופה האזרחית.

6.2. הוראות בנושא חשמל

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 :

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'

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.

6.3. תשתיות**6.3.1-מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

6.3.3- טלפון ומערכת כבלים

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.

6.4. ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחומות המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.6 חלוקה ורישום

רישום וחלוקה יעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8 הגבלת בניה בגין שדה תעופה נבטים

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

- 1- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
- 2- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 30 שנה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך: 17-7-2017
מועצה מקומית ערערה	מ.מ. ערערה בנגב	
בנגב	נוחלקת הנ	
תאגיד:		מספר תאגיד:

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 17-7-2017
בעלי עניין בקרקע	תאריך: 17-7-2017	שם: מנהל מקרקעי ישראל
אבו ערר חאמיד אבו ערר תמאס	חתימה:	תאריך: 17-7-2017
תאריך: 17-7-2017	מספר ת.ז.: 23153299 24153526	מספר ת.ז.: 23153299 24153526

תאריך: 17-7-2017	חתימה:	שם: אדר' פוקרא ראיד	עורד התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		