

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מאבט

תכנית מס' 652-0428656

החלפת ייעודים ציבוריים בין תאי שטח 909 ו 902 שכ' 2א ערערה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לשכת התכנון והמחוזית
מחוז דרום
18-09-2017
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
652-0428656
אישור תכנית מס' 652-0428656
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/9/17 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה ויש לה
התכנית נקבעה טענה ויש לה
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
28/9/17 2298
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מחליפה ייעודים ציבוריים בין תאי שטח 909 ו 902 שכל 2א ערערה.
התכנית באה עקב מחסור בשטח ציבורי פתוח בחלק מערבי של השכונה עפ"י תכנית מפורטת מס' 10/311/03/7



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

החלפת ייעודים ציבוריים בין תאי שטח 909 ו 902 של 2א ערערה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0428656

2.611 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיך את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינטה X 203975

קואורדינטה Y 563730

1.5.2 תיאור מקום שכונה 2א ערערה

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		902	

שכונה 2א ערערה בנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	מוסדר	חלק		9999
100084/7	מוסדר	חלק		5-6, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 / 311 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 10 ממשיכות לחול.	4362	969	2/1995
3 / 311 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 3 ממשיכות לחול.	3257	486	14/10/1985



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

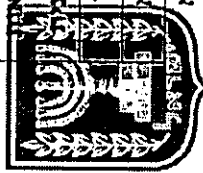


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מסמכי התכנית

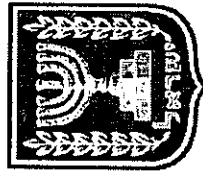
1.7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראת התכנית								
כן			פקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		פקרא ראיד			1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/05/2017	פקרא ראיד	21/02/2017		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

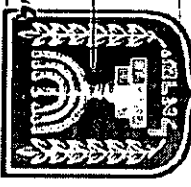


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1.8.1 מניש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		ערערה בנגב	ערערה בנגב	ערערה-בנגב	10	08-9972461	08-9972461	



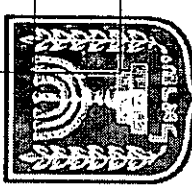
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ערערה בנגב	ערערה בנגב	ערערה-בנגב	10	08-9972461	08-9972461	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	
בבעלות רשות מקומית			ערערה בנגב	ערערה בנגב	ערערה-בנגב		08-9972461	08-9972461	



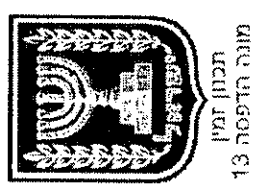
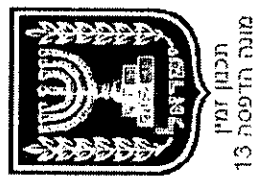
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	פיקרא ראיד			קווי הנדסה	באר שבע	יאר	31	08-6235020	08-6235020	rfuqara@gmail.com

תכנית מס': 652-0428656 - שם התכנית: החלפת ייעודים ציבוריים בין תא שטח 909 ו 902 שכ' 2 ערערה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5		08-6235020	



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- החלפת שטחים בין שצי"פ לשב"צ בהתאם לצרכים תכנוניים בשכונה 2א ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.611
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	704
שינוי (+/-)	למצב המאושר	+128
סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	832
הערות	מתארי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גז-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
101, 100		דרך מאושרת
909		מבנים ומוסדות ציבור
902		שטח ציבורי פתוח
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
902	שטח ציבורי פתוח	להריסה
101	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
902	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	532.71	20.40
שטח לבנייני ציבור	1,039	39.78
שטח ציבורי פתוח	1,040	39.82
סה"כ	2,611.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	532.71	20.39
מבנים ומוסדות ציבור	1,040.14	39.82
שטח ציבורי פתוח	1,039.52	39.79
סה"כ	2,612.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	- מסגד, ממד ומחסן
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- במגרש תותר הקמת מבנה לצורכי [מסגד], גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד.
	- תותר בנייה עד 2 קומות מעל למפלס הכניסה. $[467.0 = 0.00]$
	- תותר בניית מגדל בגובה עד 25.0 מ ממפלס הכניסה.
	- משטחי תניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו באחוזי בנייה.
	- חדר ממ"מ יהיה מינימום 10.0 מ' נטו ולפי דרישות פיקוד העורף.
	- תותר בניית מחסן בגודל של 30.0 מ"ר בצד אחורי של המגרש בקו בניין 0.0 וצמוד למסגד.
	- תותר בניית שירותים חיצוני [עפ"י מצב קיים] בשטח של 17.0 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	-נטיעות, גינות, שבילים להליכה וכיו"ב.
	-פינת משחקים, מתקני תשתית וקווי תשתית...
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעות של עצי צל וצמחייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות מערכת השקיה. כמו כן ייכללו עבודות הפיתוח, ריצוף, ריהוט גן, מתקני משחקים, נופש פעיל, פרגולות, אשפתונים וכיו"ב.

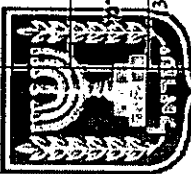


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינות, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הבנייה הקובעת (מטר)	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מל הבנייה הקובעת	עיקרי שירות		
קדמי (3)	(3)	(3)	2	(2) 9.5	60		104 (1)	832	1040	מבנים ומסדות ציבור

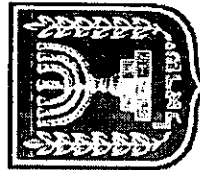


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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) שטח שירות יעמש למימין, מחסנים, חניה סגורה, ותוטר שימוש 3% מתחת למפלס בניסה.
(2) תוטר בניית מגדל למסגד בגובה של 25.0 מ'.
(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- (1) היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- (2) היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט וכן כל הבניה החורגת מגבול המגרש.
- (3) הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"י דין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- (4) היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- (5) היתר בניה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית ערערה.
- (6) היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיוון חפירה ומילוי. בהעדר איוון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איוון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
- (7) הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- (8) 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.
- (9) תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- (10) תנאי למתן היתר לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.2 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.3 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים? שטח מגונן או

6.3	ניקוז
	מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחירת 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 וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.4	מגבלות בניה לגובה
	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." 3-לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.5	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.

6.6	עתיקות
	במידה ויתגלו עתיקות על היזם לעצור את העבודות ולדווח לרשות העתיקות. ככול שהעתיקות מצדיקות 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספת שמשעותן פגיעה בקרקע.

6.7	חניה
	החניה תתוכנן ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

6.9	תשתיות
	-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -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. - טלפון ומערכת כבלים-

6.9	תשתיות
	המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת. -אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הנדרש בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13