

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0208082

מגרש 116 שכונה 4 ערערה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2016

להפקיד את התכנית  
09/05/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת מצב קיים ותוספת זכויות בנייה בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרש מס' 116 שכונה 4 ערערה שבנגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 116 שכונה 4 ערערה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0208082

1.2 שטח התכנית 1.110 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית 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
קואורדינאטה X	201370
קואורדינאטה Y	563330

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 116 שכי' 4 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	116		ערערה בנגב

4

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	חלק	168	189

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
318/03/7 א	116

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1990	3375	3736	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' א/318/03/7 בתחום גבולות תכנית זו, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	א / 7 / 03 / 318



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/05/2017	פוקרא ראיד	18/05/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		29/09/2016	פוקרא ראיד	29/09/2016		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



**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	ספא סאלם עאסם			ערעה בנגב	(1)	116	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	עאסם פאיז עאסם			ערעה בנגב	(1)	116	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 116 שכ 4 ערעה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ספא סאלם עאסם			ערעה בנגב	(1)	116	08-6235020	08-6235020	
פרטי	עאסם פאיז עאסם			ערעה בנגב	(1)	116	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: מגרש 116 שכ 4 ערעה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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@gmail.com
	יועץ	מזאוי גסאן	79631		נצרת	(1)	15	04-6566475		
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: שיקון הפועלים א/26.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 אחוזי בנייה והוספת חזית מסחרית במגרש 116 שכי" 4 ערערה בנגב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' עם חזית מסחרית.
- הגדלת מסי יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי קווי בניין.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	116

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	116
מבנה להריסה 2	מגורים א'	116

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	110	9.91
מגורים א'	1,000	90.09
סה"כ	1,110	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.91	110	דרך מאושרת
90.09	1,000	מגורים א'
<b>100</b>	<b>1,110</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מגורים א עם חזית מסחרית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1- במגרש תותר הקמת מבנה אחד עם 4 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט, בשלוש קומות.</p> <p>2- גובה המבנה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה <math>0.00 = [425.57]</math></p> <p>3- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>4- תותר בניית חזית מסחרית בגודל של 70 מ"ר לצורך קימונאי, בשימושים המסחריים יותרו שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים, יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבה, לא ינתן שימוש מלאכה, תעשייה, אחסון או שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>5- גובה מינימלי בקומת המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'</p> <p>6- תותר בניית מחסן לצורך מסחר בתוך הבניין בגודל של 35.0 מ"ר.</p> <p>7- מקומות חניה למסחר תהיה עפ"י תקן החניה הארצי בגבול המגרש, כל משטחי החניה לא יחושבו באחוזי בנייה.</p> <p>8- מבנה ממ"מ לצורך מסחר יהיה מינימום 10.0 מ"ר ברוטו.</p> <p>9- מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר למגרש .</p> <p>10- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט .



## 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	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
									מגרש גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	3	12.7	4	4	50	100	1000	51 (1)	949	1000	116	מגורים א'

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) 36.0 מ"ר ממ"ד, 15.0 מ"ר מחסן.

(2) לפי תשריט.

(3) שטח שרות כולל 10.0 מ"ר ממ"מי 20.0 מ"ר מחסן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>															
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי הכוללת פיתוח המגרש ומיקום המבנים.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>4. 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>5. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית</p>															
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>															
	החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.															
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>															
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.															
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>															
	<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="438 1142 1257 1377"> <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'														
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>															
	<p>- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>- 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>															
<b>6.6</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>															
	<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>															

<b>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
3-לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.

<b>6.7 פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.8 תשתיות</b>
<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.

