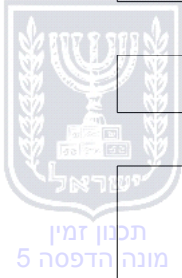


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0411660

מגרש 23 שכ' 1, ערערה הנגב



| | |
|------------------|-----------------------------------|
| מחוז | דרום |
| סוג תכנית | מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי |
| | תכנית מפורטת |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת ומסדירה את המצב הקיים בפועל במגרש מס' 23 שכל 1, ערערה הנגב.

התכנית מבקשת להגדיל זכויות בנייה ולהגדיל מספר היחיד במגרש .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 23 שכ' 1, ערערה הנגב

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0411660

1.2 שטח התכנית 1.110 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 | 202813 |
| קואורדינאטה Y | 563343 |

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחית דרומית ובקרבת מגרש בנייני ציבור שבשכונה 1 ערערה הנגב.

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 |
|-------|----------|------|------------|
| | 23 | | ערערה בנגב |

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100807 | מוסדר | חלק | 74 | 71 |

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 |
|-------------|------------------|
| 2/312/03/7 | 23 |
| 4/41/1 | 66 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 29/07/1993 | 3589 | 4128 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /310 /3 ממשיכות לחול. | שינוי | 3 /310 /02 /7 |
| 13/02/1992 | 2084 | 3974 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /312 /3 ממשיכות לחול. | שינוי | 2 /312 /03 /7 |
| 13/10/2009 | | 6004 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /41 /4 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 /41 /1 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | זוהדי אבו ג'אמע | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זוהדי אבו ג'אמע | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 06/06/2016 | זוהדי אבו ג'אמע | 10/04/2016 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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 | חמאד אל טלקאת | | | ערערה נגב | (1) | 23 | 052-6967012 | | arc_eyad@ walla.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8491100.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|------------------|---------------|----------|--------------|------|-----|-------------|-----|------------------------|
| בעלים | | חמאד אל טלקאת | | | ערערה נגב | (1) | 23 | 052-6967012 | | arc_eyad@w alla.com |

(1) כתובת: ת.ד. 8491100.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------------------|------|---------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | זוהדי אבו ג'אמע | 41600 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אל ואחה | 76 | 08-9917911 | | arc_eyad@w alla.com |
| | מודד | זוהדי אבו ג'אמע | 792 | | רהט | (1) | 76 | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |

(1) כתובת: שכונה 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

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



| מונח | הגדרת מונח |
|-------|--------------------|
| שיג'י | מבנה אירוח מסורתי. |

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

הגדלת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין והגדלת מספרי יח"ד במגרש 23 שכונה 1, ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 23 (אזור מגורים ב')
- שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- שינוי קווי בניין כמתואר ומסומן בתשריט.
- הגדלת מספרי יח"ד מ- 2 ל- 4 יח"ד.
- קביעת התכנית המרבית.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות.
- קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

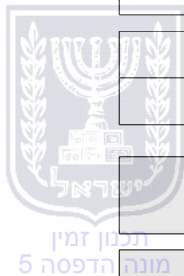
| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 101 |
| מגורים ב' | 23 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה | מגורים ב' | 23 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-------|--------|
| אזור מגורים א' | 1,011 | 90.19 |
| דרך קיימת | 110 | 9.81 |
| סה"כ | 1,121 | 100 |



מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-------------|
| 9.76 | 108.93 | דרך מאושרת |
| 90.24 | 1,007.09 | מגורים ב' |
| 100 | 1,116.02 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א-שני מבנים למגורים במגרש לכל מבנה עד 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד במגרש. לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"דים וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' הקומות המרבי עד 3 קומות לכל מבנה . גובה הכניסה הקובעת לשתי המבנים יותאמו למפלס הכניסה הקובעת הקיים בפועל.</p> <p>ב- מחסן : בגודל מרבי עד 50 מ"ר במגרש, ימוקם בין שני המבנים בקו בניין צידי 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. גובה הקירווי המרבי עד 2.8 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - עד 50 מ"ר למגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף (12.5 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>ה- חנייה : בגודל מרבי עד 50 מ"ר, עד 4 מקומות חנייה מקורה ימוקמו בחזית המגרש הקדמי עם גג רעפים ו/או בטון. גובה הקירווי המרבי עד 2.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית".</p> <p>ו- שיג : מבנה אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 50 מ"ר במגרש , ימוקם בחזית המגרש הקדמי על קו בניין 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע ו/או צמוד לחנייה בכל מרחק ממנה. הכניסה לשיגי תהיה מתוך המגרש. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית". גובה הקירווי המרבי עד 2.8 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.80 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1-חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר חזית קירות גדר בגובה מירבי עד 2.0מ' או תומכים מבלוקים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין .</p> <p>2-צינורות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. דודי שמש, התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3-מתלי כביסה - מתלי כביסה יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4-מחסן - יהיה בנוי מבנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או אלומיניום. הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית , הקירות יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שליכט צבעוני ו/או טיח התזה ו/או ציפוי קרמיקה , יותר שימוש בבלוקים או פני בטון חשופים וצבועים. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרכים, שטחי חניות, תשתיות, גינון ובכפוף לתכנית מאושרת |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי . |



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 | יעוד |
|-------------------------|---------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| קדמי (4) | | | | | | | | | | | |
| אחורי (4) | | | | | | | | | | | |
| צידי-ימני (4) | | | | | | | | | | | |
| צידי-שמאלי (4) | | | | | | | | | | | |
| מעל הכניסה הקובעת | 3 | 12 (3) | 3.97 | 4 | 57 | 119.17 | 1200 | 150 (2) | 1050 (1) | 1007 | מגורים ב' |

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) עד 50 מ"ר שיג.
- (2) עד 50 מ"ר מחסן
- עד 50 מ"ר ממ"ד
- עד 50 מ"ר חנייה מקורה.
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) כמתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, אשר תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: העמדת המבנים, גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בק"מ 1:100.
- 3- היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
- 4- היתרי בנייה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
- 5- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6- תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרוך.
- 7- תנאי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובל של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- 8- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.



6.2

תשתיות

- תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קוו הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- 1- מערכת ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש ערערה בנגב בתיאום עם מהנדס המעוצה והרשויות המוסמכות.
 - 2- אספקת מים: יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המעוצה והרשויות המוסמכות.
 - 3- תקשורת: בהתאם להנחיות מהנדס המעוצה ובאישור חב' התקשורת.



6.3

חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- א. קו חשמל מתח נמוך מרוחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ' /או מציר הקו 3.5 מ'.
- ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מרוחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ' /או מציר הקו 6.0 מ'.
- 20 מ' ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) מרוחק מציר הקו 20 מ'.

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.3 חשמל</p> | <p>6.3</p> |
| <p>35 מ' ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35 מ'. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p> | |
| <p>6.4 פיקוד העורף</p> | <p>6.4</p> |
| <p>בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .</p> | |
| <p>6.5 ניהול מי נגר</p> | <p>6.5</p> |
| <p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| <p>6.6 עתיקות</p> | <p>6.6</p> |
| <p>א-כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב-במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג-במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד-אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודית, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |
| <p>6.7 מגבלות בניה לגובה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>-על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | ל"ר |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

