

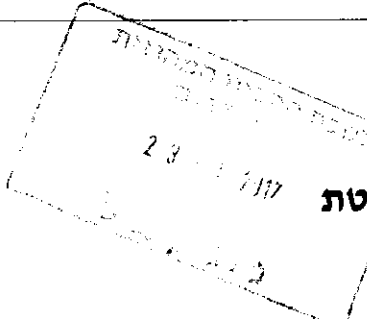
60-997

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0285502

מגרש 14 שכונה 6, ערערה בנגב



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית 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

מגיש התוכנית מבקש :

- 1-הגדלת אחוזי בניה.
- 2-הגדלת מסי יח"ד מ- 2 יח"ד ל-4 יח"ד.
- 3-גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3קומות.
- 4-במגרש יבנו שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ- 3 מ'.
- 5- מיקום התכנית בשכונה 6 מגרש 14 ערעה בנגב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 14 שכונה 6, ערערה בנגב

ומספר התכנית

652-0285502

מספר התכנית

1.115 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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 200911

קואורדינטה Y 562729

1.5.2 תיאור מקום מגרש 14 שכונה 6 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערערה בנגב		14	

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
'א/325/03/7	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	3475	3786	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 325 / א ממשיכות לחול.	שינוי	א / 325 / 03 / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו גיבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו גיבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה- חתום להפקדה	31/12/2014	יוסף אבו גיבר	31/12/2014	1	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	סארה עבד אל-פחת אלחסוני			ערערה בנגב	שכ 6	14	054-4413517	054-4413517	
	פרטי	סלאמה המלאן אלחסוני		ערערה בנגב	ערערה בנגב	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובון: שכונה 6 בית 14-ערערה בנגב.

1.8.2 יזם

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	התקוה	4	08-6232293	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021	ו.א.ג. הנדסה אזרחית ושירותי מדידות	ערערה בנגב	(2)		08-9956397	08-9956397	waelabugama@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: ת.ד. 519-ערערה בנגב.



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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, קביעת מס' יח"ד במגרש בשכונה 6 מגרש 14 בערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - הסדרת זכויות בניה למבנה מגורים א' וקביעת קווי בניין.
- ב - הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות.
- ג - קביעת השימושים המותרים והמוגבלות.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ו - הגדלת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.115
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	840		+440	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	1001
מגורים א'	14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים א'	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	999.97	89.67
דרך מאושרת	115.25	10.33
סה"כ	1,115.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	115.25	10.33
מגורים א'	999.97	89.67
סה"כ	1,115.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים א': מס' יח"ד יהיו 4 יח"ד, יבנו במגרש שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ 3 מ', גובה הבניה 3 קומות. שטחי שירות: מרתף וממ"דים</p> <p>ב. ממ"דים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד, סה"כ 40 מ"ר.</p> <p>ג. מרתף: בגודל 120 מ"ר, גובהו עד 2.20 מ', יבנה מתחת למבני המגורים בחלק הקדמי של המגרש.</p> <p>ד. חנייה לרכבים: משטח חניה בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 יח"ד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה,קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100. גגות המבנה יהיו שטוחים או משופעים(גג רעסים), גובה הבניה עד 12 מ', ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

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



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות		
אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	12	4	4	50	100	1000	120 (2)	40 (1)	840	1000	14	מגורים א'



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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים א'
		14

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) ממ"דים בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחל מיחיד..
- (2) מרתף: בגודל 120 מ"ר, יבנה מתחת לבניין המגורים בחלק הקדמי של המגרש, גובהו עד 2.20 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א. היתרי הבניה ינתנו רק לאחר הריסה בפועל של הבנייה המסומנת להריסה בתשריט וכן כל בנייה החורגת מגבול המגרש.</p> <p>ב. היתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הצפויה עקב עבודות הבניה מואישור על פינויה לאתר המוכרז כדין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תנכנית תנועה וחניה מאושרת על ידי רשות התמרור המקומית.</p> <p>ה. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.3	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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבל אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	עתיקות
	<p>א. שטח עתיקות- השטח המסומן מבתשריט בקו שחור מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם בכפוף לחוק מהעתיקות.</p>

<p>6.7 תשתיות</p> <p>מים - חיבור המים יתואם עם, תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מט"ש ערערה בנגב. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' לתקשורת.</p>	<p>6.7</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית 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 וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.8</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים בתחום התכנית יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק ובהתאם לפקודת היערות.</p>	<p>6.9</p>	
<p>6.10 מגבלות בניה לגובה</p> <p>על תחום התוכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שיית נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציבורים לתעופה. א. בתחום התוכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p>	<p>6.10</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>		
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p>	<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>
	<p>0</p>	<p>-</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>		
<p>זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.</p>		