

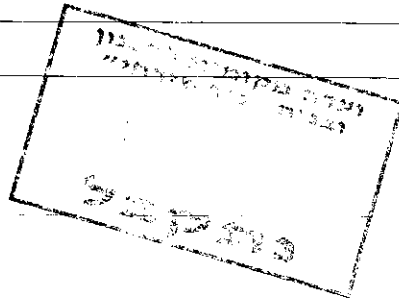
609699

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0227769

מגרש 196, שכונה 2, ערערה בנגב



דרום

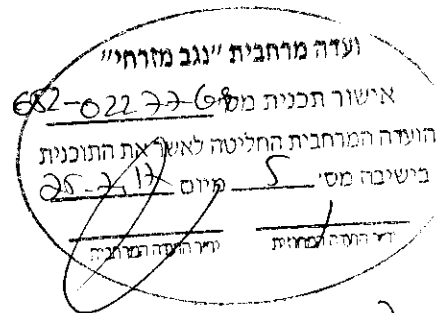
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



7568
16.8.17
8559
סמט
גלוק
2-17

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 - איחוד וחלוקת המגרש לשלושה תאי שטח 196, A, B, C לפי סעיף 62(א)(1)
- 2 - שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע לפי סעיף 62(א)(4)
- 3 - החלפת שטח בין שצ"פ למגורים א' כמסומן בתשריט לפי סעיף 62(א)(1).
- 4 - תכלויות, שימושים והוראות תכנית מס' 311/03/7 /11 בממשיכה לחול.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 196, שכונה 2, ערערה בנגב

מספר התכנית 652-0227769

1.2 שטח התכנית 5.365 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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

203475 קואורדינאטה X

563779 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 196 שכונה 2 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
	196		ערערה בנגב
		שכ 2	
		2	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 13, 84-85	45	חלק	מוסדר	100084/7

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 03 / 311 / 1 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 1 ב ממשיכות לחול.	4394	2440	28/03/1996

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'יבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/05/2014	יוסף אבו ג'יבר	21/09/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית	ערערה	(1)		08-9959110		
	פרטי	עיאדה אבו עראר		ערערה בנגב	ערערה	שכ 2	196	054-9133507	054-9133507	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יצחק שדה 8 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע.

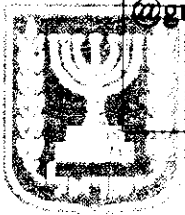
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

איחוד וחלוקת מגרש 196 לשלושה תאי שטח, קביעת מס' יחיד, והחלפת שטח בין השצ"פ למגורים א' כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- איחוד וחלוקה מחדש 196 לשלושה תאי שטח A196 , B196 , C196.
- ב- החלפת שטח בין שצ"פ למגורים א' על פי סעיף 62א(א)(1)
- ג- שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע על פי סעיף 62א(א)4
- ד- קביעת 2 יחיד בכל מגרש על פי סעיף 62א(א)8.
- ה- קביעת גובה הבניה עד 3 קומות על פי סעיף 62א(א)4.
- ו- קביעת תכסיתל- 50% על פי סעיף 62א(א)9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.365

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,210			1,210	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

תאי שטח	יעוד	
1002, 1001	דרך מאושרת	
196A, 196B, 196C	מגורים א'	
652	שטח ציבורי פתוח	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1002	דרך מאושרת	להריסה
196A, 196B, 196C	מגורים א'	להריסה
652	שטח ציבורי פתוח	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
56.40	3,026	אזור מגורים א'
24.66	1,323	דרך מאושרת
18.94	1,016	שטח ציבורי פתוח
100	5,365	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.66	1,323.29	דרך מאושרת
56.40	3,026.3	מגורים א'
18.93	1,015.77	שטח ציבורי פתוח
100	5,365.36	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים א': כל השימושים יהיו על פי תכנית מס' 311/03/7 /ב1.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח על פי תכנית מס' 311/03/7 /ב1.
ב	עיצוב אדריכלי על פי תכנית מס' 311/03/7 /ב1.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שימושים: על פי התוכנית התקיפה מס' 311/03/7 /ב1.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים מעבר להלכי רגל, מעבר לתשתיות, מעבר לכלי רכב, רהוט רחוב ולנטיעות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מעל הכניסה הקובעת			
											גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
מגורים א'	מגורים א'	196A	1022	(1)	(1)	(1)	(1)	12	3	(2)	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	196B	858	(1)	(1)	(1)	(1)	12	3	(2)				
מגורים א'	מגורים א'	196C	1146	(1)	(1)	(1)	(1)	12	3	(2)				

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

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מס' 311/03/7 /ב1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על פי תכנית מס' 311/03/7 /ב1.

(2) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

- א. תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט לרבות הריסת המבנים הקיימים בתחום השצ"פ, בתא שטח מס' 1002.
- ב. בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
- ג. תנאי להיתר בניה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ה. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ו. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות תמרור מקומית.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ! 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. 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

6.5

חשמל

החשמל.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

2.25 מ' /-----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' /-----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאתר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו

6.6

ניהול מי נגר

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.

יותר 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

6.7

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה לגובה- חריגה טיפוגרפית, הנובעות מקיומו של שדה התעופה נבטים.

הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התוכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגרונים וכד', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה של 15 מ' מפני קרקע קיים. תנאי למתן היתרי בנייה ובקשות להקלה למבנה שגובהו מעל 12 מ' מגובה פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.8 תשתיות

מים - חיבור המים יתואם עם, תאגיד המים ובהנחיתם.
 ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מט"ש
 ערעה בנגב.
 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' לתקשורת.

6.9 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10 פיקוד העורף

פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר
1	היתרי בניה	הריסת המבנים בשצ"פ תא מס' 1002

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.