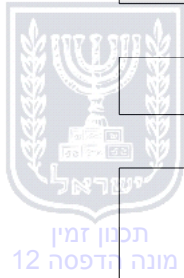


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0395129

שינויי ייעוד במגרש 913 בערערה בנגב



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

התכנית המוצעת באה לשנות ייעודים מ"שטח לבנייני ציבור" לייעוד "מגורים ומבנים למוסדות ציבור", ומייעוד "שטח ציבורי פתוח" לייעוד "מגורים" ודרך מוצעת. התכנית קובעת את זכויות ומגבלות בנייה לכלל תאי השטח בתחומה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויי ייעוד במגרש 913 בערערה בנגב

מספר התכנית 652-0395129

1.2 שטח התכנית 8.705 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 203323

קואורדינאטה Y 563733

1.5.2 תיאור מקום

ערערה בנגב שכונה 2

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

שכונה שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/4	לא מוסדר	חלק		9999
100084/5	לא מוסדר	חלק		9999

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
7 / 03 / 311 / 1 / ב	913,654

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



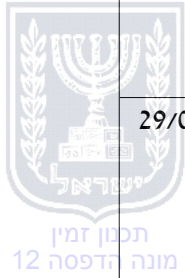
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /7 /310 /7. הוראות תכנית 02 /310 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /310 /02 /7
28/03/1996	2440	4394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /311 /1 ב ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /311 /1 ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד זייד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/07/2017	מחמוד זייד	12/07/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/07/2017	מחמוד זייד	12/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/08/2016	מחמוד זייד	29/08/2016		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 ערעה בנגב	ערעה בנגב	(1)		08-9958146	08-9950747	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6192 באר-שבע
מיקוד 84911.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ערעה בנגב	ערעה בנגב	(1)		08-9958146	08-9950747	

(1) כתובת: ת.ד. 6192 באר-שבע
מיקוד 84911.

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 (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6
באר-שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



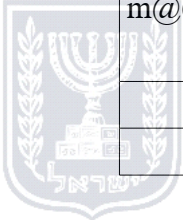
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	נואר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 715

מיקוד 16955.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 160000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1- יצירת מסגרת תכנונית להוספת 3 מגרשי מגורים בתחום שכונה 2 ערעה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים א

2- שינויי ייעוד משטח ציבורי פתוח לייעוד ודרך מוצעת ומבנים למוסדות ציבור

3- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	201
מבנים ומוסדות ציבור	913A, 913B
מגורים א'	802 - 800
שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

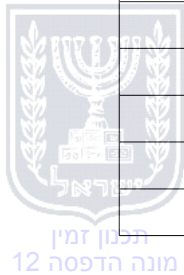
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	2,857	32.82
דרך מוצעת	1,048	12.04
שטח ציבורי פתוח	4,800	55.14
סה"כ	8,705	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

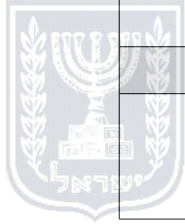
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.04	1,048.53	דרך מאושרת
7.73	673.24	דרך מוצעת
32.56	2,834.31	מבנים ומוסדות ציבור
21.12	1,838.51	מגורים א'
26.54	2,310.52	שטח ציבורי פתוח
100	8,705.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1-מבנים לצרכי מגורים 2- שטחי בנייה למטרות שירות : מחסן, חנייה מקורה וממ"ד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תאי שטח אשר ישמשו לצרכי מגורים ובו יותר להקים בכל תא שטח מבנה בעל 3 קומות שכל קומה תשמש ליחיד אחת. שטחי השירות במגרש יהיו :- -מרחב מוגן דירתי לכל יחיד בגודל של 12 מ"ר ואו לפי דרישות פיקוד העורף . -מחסן יהיה בנוי כחלק מיחידת הדיור בגודל של 10 מ"ר לכל יחיד . -יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר שתבנה מחומר קל , גג החנייה יהיה מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל , החנייה תבנה בקווי בניין קדמיים וצדדיים אפס. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש. - כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית , הגדר הפנה לכביש הראשי יהיה בנוי ואו מצופה באבן טבעית, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ' , הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש .
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי שירות תושבי השכונה ובו יותרו השימושים הבאים "מבני חינוך , רווחה , בריאות דת ומוסדות קהילתיים"
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי מיועד למבנים לצרכי ציבור , ובו יותר להקים שני מבנים בעל שתי קומות . המבנים יהיו מיועדים לשירות תושבי השכונה
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח הנ"ל מיועד למגרש משחקים , מגרש קט רגל שכונתי, נוי ונטיעות ותאורה , ריהוט וגינון והנחת תשתיות
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תיאסר בניה כלשהי בתחום השצ"פ.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים

4.4	דרך מאושרת
	בשטח זה תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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								
													שרות	עיקרי		
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	9 (2)			50	60	838	(1) 114	724	1396	913A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9 (2)			50	60	863	(1) 114	749	1438	913B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12 (5)	5	3	50	100	617	(4) 96	521	617	800	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12 (5)	5	3	50	100	617	(4) 96	521	617	801	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12 (5)	5	3	50	100	606	(4) 96	510	606	802	מגורים	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) שטחי השירות להל"ן :-

1- $24=12*2$ ממ"מ

2- $30=15*2$ מחסנים

3- $60=15*4$ חנייה מקורה

(2) 9 מ' עם גג משופע

8 מ' עם גג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי השירות להל"ן :-

1- $36=12*3$ ממ"דים

2- $30=10*3$ מחסנים

4- $30=15*2$ חנייה מקורה.

(5) 12 מ' עם גג משופע

11 מ' עם גג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:
- 6.1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
- 6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה .
- 6.1.3 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , מתקן לייבוש כביסנ , פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100 .
- 6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות
- 6.1.5 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור רשות התמרור המקומי להסדרי התנועה
- 6.1.6 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין .
- 6.1.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .
- 6.1.8 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413

6.2**חניה**

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .
- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .

6.3**עתיקות**

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978 . תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- "חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".

6.5**ניקוז**

- "מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה 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').
- בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.6**חשמל**

- 1- הוראות בינוי ופיתוח :-

חשמל	6.6																																		
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית .</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">מציר הקו</td> <td style="text-align: left;">מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2.25 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">א. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">6.50 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">8.50 מ' 5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">- ב. קו חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">עד 33 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">13.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">20.00 מ'</td> <td style="text-align: left;">9.50 מ'</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">- ג- קו חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">110-160 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">35.00 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">ד- קו חשמל מתח על :</p> <p style="text-align: center;">מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה , עליון ועל , בשטח פתוח , על אף האמור לעיל , בכל מקרה של הקמת בנין , במרחק בקטן 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 החיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור .</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	2.25 מ'		2.00 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך		6.50 מ'		8.50 מ' 5.00 מ'		- ב. קו חשמל מתח גבוה		עד 33 ק"ו :		בשטח בנוי		בשטח פתוח		13.00 מ'		20.00 מ'	9.50 מ'	- ג- קו חשמל מתח עליון		110-160 ק"ו :		בשטח בנוי		בשטח פתוח		35.00 מ'		
מציר הקו	מהתיל הקיצוני																																		
2.25 מ'																																			
2.00 מ'																																			
א. קו חשמל מתח נמוך																																			
6.50 מ'																																			
8.50 מ' 5.00 מ'																																			
- ב. קו חשמל מתח גבוה																																			
עד 33 ק"ו :																																			
בשטח בנוי																																			
בשטח פתוח																																			
13.00 מ'																																			
20.00 מ'	9.50 מ'																																		
- ג- קו חשמל מתח עליון																																			
110-160 ק"ו :																																			
בשטח בנוי																																			
בשטח פתוח																																			
35.00 מ'																																			
תשתיות	6.7																																		
<p>מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס תאגיד נווה מדבר .</p> <p>ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור המבנים למערכת הביוב המרכזית של הישוב-ערערה</p>																																			



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תשתיות	6.7
<p>בנגב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות וותאגיד נווה מדבר .</p> <p>תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת .</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.8
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה</p> <p>א- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית .</p> <p>ב- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>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

5 שנים מיום אישורה

