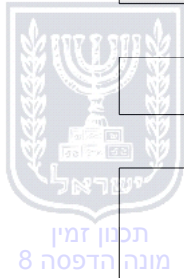


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0518399

ערערה בנגב שכונה 2ב מגרש 47



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2017

להפקיד את התכנית
30/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 להוסיף זכויות בנייה ויחיד למגורים במגרש 47 שכונה 2 ביישוב ערערה בנגב
-ולהסדיר את הבנייה הקיימת במגרש
- לשנות ולהתאים קווי הבניין בשטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ערערה בנגב שכונה 2 מגרש 47

מספר התכנית 652-0518399

1.2 שטח התכנית

1 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 203175

קואורדינאטה Y 563300

1.5.2 תיאור מקום

ערערה בנגב שכונה 2 מגרש 47

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		47	

שכונה שכוונה 22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	מוסדר	חלק	70	

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
4 / 311 / 03 / 7	47

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 310 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 310 / 3 ממשיכות לחול.	4128	3589	29/07/1993
4 / 311 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 4 ממשיכות לחול.	3731	1356	31/12/1989



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
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/09/2017	מחמוד זייד	12/09/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	חליל מרזוק אבו עראר			ערערה בנגב	(1)	47			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ערערה בנגב
שכונה 2 מגרש 47.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חליל מרזוק אבו עראר			ערערה בנגב	(1)	47			

(1) כתובת: ערערה בנגב
שכונה 2 מגרש 47.

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	(1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6
באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	(1)	6		08-6441170	negev_medid ot@walla.co. il

(1) כתובת: ש.י.עגנון 36/6באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	אירוח בדואי 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**

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה ויח"ד למגורים במגרש 47 שכונה ב2 בערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינויי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'

2- קביעת 6 יח"ד במגרש.

3- קביעת התכליות והשימושים המותרים

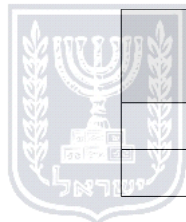
4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

5- קביעת קווי הבניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1
------------------	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+820	1,220	

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
מגורים ב'	47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	47



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

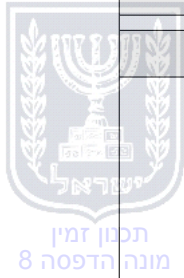
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,001.26	100
סה"כ	1,001.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מבנים למגורים 2- ממ"קים לפי הנחיות פיקוד העורף 3- חנייה מקורה 4- מחסן 5- שיג (אירוח בדואי מסורתי)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח זה יותר להקים 2 מבנים בודדים כל מבנה יהיה 3 יח"ד ב-4 קומות, סה"כ יהיו 6 יח"ד. המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ' או מבנה אחד עם קיר משותף (דו משפחתי), שיג יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש כל שימוש אחר יהווה סטיה מיכרת מהוראות התכנית. שטחי השירות במגרש יהיו :- מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי לכל יח"ד או על פי הנחיות פיקוד העורף מחסן שירות לכל יחידת דיור אשר יהיה חלק מקומת המגורים . הכניסה אליו תהיה מתוך היחידה , גובה תקרת המחסן תהיה בגובה התקרה של היחידה . יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בקווי בניין צידי וקדמי של 0.00 שתבנה מחומר קל , גג החנייה יהיה מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל ש"ע. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש שאר החניות יהיו כמשטחי חנייה אשר מרוצפים באבני משתלבת משולבת או אבני ריצוף מחוררים . בקו בנין 0 לא יותרו פתחים לעבר מגרש השכן . מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית , הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר.



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
							עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	ציד-י- ימני	ציד-י- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה									
(3)	(3)	(3)	(3)	4	14	6	6	50	140	1400	(2) 180	(1) 1220	1000	47	מגורים	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) כולל שיג בגודל 50 מ"ר.

(2) שטחי השירות להלין :

1- ממ"ד 10*6=60 מ"ר

- מחסן 10*6=60 מ"ר

3- חנייה מקורה 15*4=60 מ"ר בנוסף למשטחי חנייה.

(3) כמסומן בתשריט.



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 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - 6.1.2 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 כביסן, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
 - 6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.
 - 6.1.4 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית תנועה וחנייה ע"י רשות התמרור המקומית.
 - 6.1.5 תנאי להיתר בניה לגובה ממגבלות הגובה בגין שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
 - 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 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו וכן כל מבנה ללא היתר של המגיש החורג מגבול התכנית.
 - 6.1.9 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
 - 6.1.10 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

חניה

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

6.3

מגבלות בניה לגובה

- על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה 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"

6.4

חלוקה ו/או רישום

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

6.5

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.



6.6	ניקוז
	"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז 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 גר 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".



6.7	חשמל
	לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים . ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה . 1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' . 3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' . 4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' . אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .



6.8	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תאגיד נווה מדבר והגורמים המוסמכים לכך.
6.9	תקשורת
	תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .
6.10	תשתיות
	תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית עאעאה בנגב. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

