

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0494187

מגרש 75 שכ' 3 ערערה בנגב

מחוז

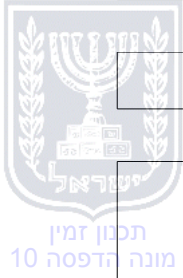
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנים מציעה הסדרת מצב קיים ותוספת זכויות בנייה בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרש מס' 75 שכונה 3 ערערה שבנגב .
-כמו כן התכנית מציעה :
1- הגדלת מס' יח"ד במגרש ל 4 יח"ד.
2- שינוי קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 75 ש"ל 3 ערערה בנגב

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

652-0494187

מספר התכנית

1.448 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

202925

קואורדינאטה Y

562650

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 75 ש" 3 בדרום ישוב 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		75	

שכונה

3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100525	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 / 313 / 1 א	75

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 / 313 / 1 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 313 / 1 א ממשיכות לחול.	3702	4340	29/09/1989



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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/11/2018	פוקרא ראיד	23: 48 11/11/2018		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	עליאן סלאמה חליל אבו שולדום			ערערה בנגב	ערערה- בנגב (1)	75	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 75 שכ 3 ערערה.

1.8.2 יזם**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	התקוה	4	08-6264250	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		RFUQARA@GMAIL.COM
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5		08-6235020	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יח"ד יח"ד במגרש 75 ש" 3 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א'.
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	75	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	75	מבנה להריסה 2

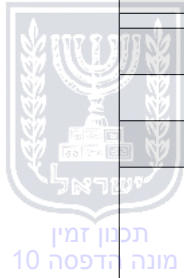
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	966	100
סה"כ	966	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	966.08	100
סה"כ	966.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, ממ"ד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - במגרש מגורים תותר 1- הקמת 2 מבנים ועד 3 קומות ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. 2- גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה דרומי: $[494.51 = 0.00]$, למבנה צפוני: $[492.08 = 0.00]$. 3- תתאפשר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה עבור מדרגות או מעלית 4- מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 3.0 מ' או עפ"י מצב קיים 5- תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש 6- תותר בניית מחסן [עפ"י מצב קיים] בחלק צדדי של המגרש בקו בניין 0.0 [צד צפון מזרחי] ולא יותרו פתחים בקו בניין אפס. 7- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר



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)			
				גודל מגרש כללי	מפלג הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							מפלג הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	75	966	860	106 (1)	966	100	50	4	4.1	12.5	3	3	(2)	(2)	(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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל 50 מ"ר מחסן, 20 מ"ר חניה, 36 מ"ר ממ"ד.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

-היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ולפי התנאים הבאים

1.הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.

2.היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .

3.היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

4.היתר בנייה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית ערערה.

5.הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.

6-תנאי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

7-היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.

8-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.

9-מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.3**חשמל**

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 המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



6.4	ניקוז
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו , באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש , בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר , על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים , מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 1- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. 2- תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."



6.6	עתיקות
	ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

6.7	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה

6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



6.9	תשתיות
	-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב ולמט"ש ערוער , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. - טלפון ומערכת כבלים- המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.



תשתיות	6.9
-אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.	

מגבלות בניה לגובה	6.10
תנאי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית



20 שנה

