

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0303156

מגרשים 156-34-33 בשכונה 3 ביישוב ערערה בנגב



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/07/2020  
להפקיד את התכנית  
26/07/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקת תכנוניים למגרשים 33-34 ו 156 בשכונה 3 בערערה בנגב לשני תאי שטח שמספרם 33A ו 156A על מנת להסדיר את הבנייה הקיימת במגרשים כמו כן , התכנית מגדילה זכויות הבנייה בתאי השטח והוספת יח"ד למגורים והתאמת קווי הבניין למצב החדש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 156-34-33 בשכונה 3 ביישוב ערערה בנגב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
652-0303156	מספר התכנית	
3.612 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	203000
קואורדינאטה Y	562900

### 1.5.2 תיאור מקום

ערערה בנגב שכונה 3 בתים 33-34 ו 156

### 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	שכ 3	34	
ערערה בנגב	שכ 3	156	
ערערה בנגב	שכ 3	33	

שכונה 3

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100944	לא מוסדר	חלק		16

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	33 - 34 , 156

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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 7 /02 /310 /3. הוראות תכנית 7 /02 /310 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 /310 /02 /7
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /313 /1 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /1 /313 /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			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 52 14/09/2018	גילי אמסילי	14/09/2018		1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		16: 07 07/03/2020	מחמוד זייד	07/03/2020		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	הניה חליל אבו קוש			ערערה בנגב	(1)		08-6217593	08-8606050	
	פרטי	זאהרה מחמד אבו קוש			ערערה בנגב	(2)		08-6217593	08-8606050	
	פרטי	נאדיה חמדאן אבו קוש			ערערה בנגב	(2)		08-6217593	08-8606050	
	פרטי	נאיף מוסא אבו קוש			ערערה בנגב	(2)		08-6217593	08-8606050	
	פרטי	סאמי מוסא אבו קוש			ערערה בנגב	(1)		08-6217593	08-8606050	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שכונה 3 בית 156 ערערה בנגב.

(2) כתובת: שכונה 3 בית 34 ערערה בנגב.

**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	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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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
	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון (1)	59	08-6230283	08-6230283	
מודד מוסמך	מודד	אוסקר גרינברג	667		כפר סבא	דיין משה (2)	28			rdad122@gm ail.com

(1) כתובת: מבצע נחשון 59/1 באר שבע.

(2) כתובת: דיין משה 28 כפר סבא.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 16



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 16



## 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 לשינויי יעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב' תוך הגדלת זכויות ואיחוד וחלוקת מגרשים תכנוניים בלבד

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינויי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'
- 2- איחוד וחלוקה תכנוניים למגרשים 33-34 ו 156 לתאי שטח מס' 33A ומס' 156A
- 3- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- 4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וקביעת קווי הבניין.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	33A, 156A
דרך מאושרת	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	33A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,983	82.59
דרך מוצעת	629	17.41
<b>סה"כ</b>	<b>3,612</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	615.99	17.06
מגורים ב'	2,995.58	82.94
<b>סה"כ</b>	<b>3,611.57</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	- מבנים לצרכי מגורים - שטחי בנייה למטרות שירות כגון :- חנייה מקורה, מחסן שרות וממ"דים - שיג
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תא שטח מספר 33A - 156A :- מיועד לצרכי מבנים למגורים, המרחק בין המבנים יהיה 3 מ'. שיג : יבנה בחזית המגרש, ,, חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש ולא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה, הכניסה לשיג יהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. שטחי השירות לתאי השטח :- יותר הקמת מחסן שיהי משולב במבנה העיקרי, לא יותר פתחים בקו בניין 0. ממ"ד לכל יח"ד ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף חנייה מקורה שתבנה בתחום שטח תא השטח ותסומן בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, החנייה תבנה מחומר קל כגון פנל מבודד אשר שיפוע גגה יהיה לכיוון מגרש הייזם והיא תבנה בקווי בניין קדמיים וצדדיים של 0, יותר השימוש ברעפים, כמו כן יותר הקמת מרפסות ופרגולות לפי הגדרתן בחוק התכנון והבנייה עד גבול המגרש.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	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.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תוואי הדרכים המוצעות ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי בתחומן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת שרות עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (2)	4	4	50	150	1500	(1) 150	1350	1000	156A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(6) 15	5	10	50	150	2975	(5) 270	(4) 2705	1983	33A	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי השירות
  - 1-  $10 \times 6 = 60$  מ"ר (10 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד)
  - 2- 30 מ"ר חנייה מקורה
  - 3-  $6 \times 10 = 60$  מ"ר (10 מ"ר מחסן לכל יח"ד כחלק מהבית).
- 12 עם גג רעפים
- 11.50 עם גג שטוח ועליית גג.
- כמסומן בתשריט.
- שיג בדואי מסורתי בגודל 70 מ"ר בחזית המגרש.
- שטחי השירות
  - 1-  $10 \times 12 = 120$  מ"ר (10 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד)
  - 2- 30 מ"ר חנייה מקורה
  - 3-  $10 \times 12 = 120$  מ"ר (10 מ"ר מחסן לכל יח"ד כחלק מהבית).
- 15 עם גג רעפים
- 13 עם גג שטוח ועליית גג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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:

6.6.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.

6.6.2 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 בקני"מ 1:100.

6.6.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

6.6.4 בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.

6.6.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.

6.6.6 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

6.6.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פיניו פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.6.8 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.6.9 בקשה להיתר בנייה תכלול נספח תנועה וחנייה מאושר על ידי רשות התמרור.

6.6.10 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413

6.6.11 עמידת מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

6.2

### חניה

א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.  
ב- 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 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 נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: - חצץ, חלוקים וכו').

<b>ניקוז</b>	<b>6.5</b>
בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".	



<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו חשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.50 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 5.00 מ' 6.00 מ'	
22 ק"ו	
קו חשמל מתח עליון ---- 20.00 מ'	
161 ק"ו (קיים או מוצע)	
ד- קו חשמל מתח עליון	
400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- 35.00 מ'	
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.	
אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.	



<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
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. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר	

<b>ביוב</b>	<b>6.8</b>
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.	

<b>תקשורת</b>	<b>6.9</b>
טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת בזק.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16