

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0422931

מגרש 450 שכ 2א ערערה בנגב

מחוז

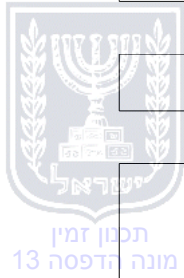
דרום

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

התכנית המוצעת מאחדת שני מגרשים 44-45 לתא שטח 450 בשכונה 2א ערערה בנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 450 שכ 2א ערערה בנגב

מספר התכנית 652-0422931

1.2 שטח התכנית

2 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 203910

קואורדינאטה Y 563675

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 43-44 שכ 2א 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	ערערה-בנגב	44	45

שכונה 2א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	לא מוסדר	חלק		29

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
3/311/03/7	44 - 43

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 / 311 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 3 ממשיכות לחול.	3257	486	14/10/1985



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
טבלאות הקצאה	מנחה		1	11/01/2019	פוקרא ראיד	13: 10 11/01/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/09/2018	פוקרא ראיד	16: 34 10/09/2018		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	נאיף מוסא אלטורה			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	44	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	דלאל מחמד אלטורה			ערערה בנגב	ערערה- בנגב	45	08-6235020	08-6235020	

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	6	08-6268706	08-6268706	

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	הפלמ"ח	72	08-6235020		rfuqara@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

התכנית מציעה הגדלת אחוזי בנייה, איחוד מגרשים ותוספת קומה שלישית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א'.

-הוספת קומה שלישית.

-הגדלת מס' יח"ד.

-איחוד מגרשים.

-שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.

-קביעת התכליות והשימושים.

-קביעת הנחיות לתשתיות.

-קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	450	מבנה להריסה 2
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	450	מבנה להריסה 2

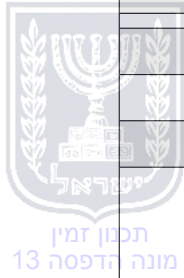
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,000	100
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,000.47	100
סה"כ	2,000.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן, שיג וממ"ד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרש תותר : 1-הקמת 4 מבנים במגרש 2-גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה. 3-תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. 4-בנית מחסן בגובה של 3.0 מ' בצד אחורי של המגרש [צד מערב] בקו בניין 0.0 5-מרחק בין מבנים לא יהיה פחות מ 3 מ' או עפ"י מצב קיים. 6-שיג יבנה בחזית המגרש, חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש כל שימוש אחר יהווה סטיה מיכרת מהוראות התכנית. 7-משטחי חניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו מאחוזי הבנייה 8-מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה עפ"י דרישות הג"א



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	עיקרי	שרות							מזל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	450	2000	1878 (1)	122 (2)	2000	100	50	8	4	12.5	3	3	(3)	(3)	(3)

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) כולל שיג בשטח של 47 מ"ר.

(2) שטח שרות כולל 72.0 מ"ר ממדים ו 50.0 מ"ר מחסן.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- [1]. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- [2]. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט וכן כל בנייה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.
- [3]. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- [4]. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .
- [4]. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- [5]. 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 .
- [6]. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- [7]. היתר בניה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית ערערה.

6.2

חניה

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

6.3

חלוקה ו/ או רישום

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

6.4

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.

6.5

ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות

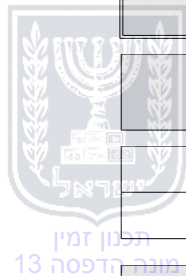


6.5	ניקוז
	ושיפועים מתוכננים בחצר. ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	פסולת בניין
	על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

6.7	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 ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."

6.8	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-ערערה בנגב, 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. -אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

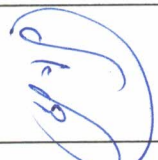
7.2 מימוש התכנית

לי"ר

טבלת הקצאות בהסכמות בעלים

טופס 2 [תקנה 5]

לתכנית מס' 652-0422931

מצב יוצא										מצב הנכס				נתוני המקרקעין				מס' נ"ד	מס' נ"ד
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המקוצה	חלקים במגרש [במחזיקים]	שטח המגרש המקוצה במ"ר	מס' המגרש המקוצה	מס' המגרש המקוצה	ייעוד המקצה המקוצה	שטחים אוזניות אחרות על המקצה	מס' חות' או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח המקצה המקוצה בחלקה במ"ר	שטח המקצה המקוצה בחלקה במ"ר	חלקה	מס' נ"ד	מס' נ"ד			
2-1-2019		מגורים	נא"ף מוסא אלטורה	2000	450	450	מגורים	רמ"י	056872195	נא"ף מוסא אלטורה	רמ"י	1000	1000	29 בחלק	100084				
			75.0%																
			דלאל מחמד אלטורה						056872195	נא"ף מוסא אלטורה - דלאל מחמד אלטורה		1000	1000						
			25.0%						024715187										
				2000								2000							

מועד הפקה: 04/11/2019 14:32 - עמוד 14 מתוך 15

הערות:

1. שם מוסא אלטורה נא"ף מוסא אלטורה.

2. שטח המקצה המקוצה הוא 2000 מ"ר.

3. שטח המקצה המקוצה הוא 450 מ"ר.

4. שטח המקצה המקוצה הוא 1000 מ"ר.

5. שטח המקצה המקוצה הוא 1000 מ"ר.

מסמכים: 1. תכנית מס' 652-0422931. 2. תכנית מס' 652-0422931. 3. תכנית מס' 652-0422931.

4. תכנית מס' 652-0422931. 5. תכנית מס' 652-0422931.

2-1-2019

89036

תאריך

מספר רשיון

פיקרא ראיד
מ.ג. 89036
חתימת עורך התכנית

עורך התכנית

