

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0669200

שכונה 1 מגרש 5A/2 ערערה בנגב

מחוז

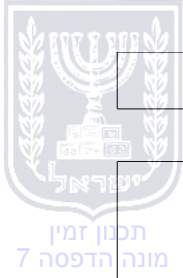
דרום

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 באה לשנות ולהתאים את תא שטח מסי' 5A/2 בשכונה 1 ביישוב ערערה בנגב כמפורט להליון :-

- 1- שינוי קווי בניין צידדיים ואחורי וקדמי כמסומן בתשריט
- 2- שינוי של הוראות בדבר מספר המבנים בשטח
- 3- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח
- 4- התכנית משנה את שמו של המגרש ל 5A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שכונה 1 מגרש 5A/2 ערערה בנגב

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0669200

שטח התכנית 1.2 1.972 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 5, א 62 (א) סעיף קטן 8

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 202344  
 קואורדינאטה Y 563374

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 1 מגרש 5A/2 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	שכ 1	5	2

שכונה שכונה 1

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	לא מוסדר	חלק		1
100807	מוסדר	חלק		5-7

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
2 / 312 / 03 / 7	5A/2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /310/ 3 ממשיכות לחול.	כפיפות	3 /310 /02 /7
13/02/1992	2084	3974	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /312/ 2 ממשיכות לחול.	כפיפות	2 /312 /03 /7
13/10/2009		6004	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /41 /4 ממשיכות לחול.	כפיפות	4 /41 /1

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה מס' 103 תאריך 14-10-1991



## 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		09: 37 04/08/2019	מחמוד זייד	04/08/2019		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	רסמייה מחמד אבו עראר			ערערה בנגב	שכ 1 (1)	5			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ערערה בנגב שכונה 1  
מגרש 2 / 5א.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	08-6230283	08-6230283	zaid- m@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 16955.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 והגדלת מס' יחידות במגרש 5A/2 שכונה 1 בערערה בנגב

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי בקו בניין צדדי ימני מ 3.00 מ' ל- 1.00 מ'.
- 2- שינוי בקו בניין קדמי מ 7.00 מ' ל- 3.00 מ'.
- 3- הגדלת מס' יחידות הדיור בתא שטח ל 8 יח"ד
- 4- הגדלת מספר מבנים בשטח מ 2 ל 4
- 5- שינויי שם המגרש מ 5A/2 ל 5A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	5A	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	5A

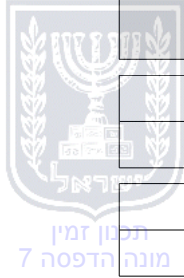
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,972	100
סה"כ	1,972	100

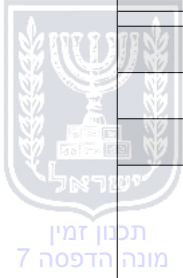
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,971.01	100
סה"כ	1,971.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	-מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותר להקים מבנים למגורים, המרחק בין מבנים לא יפחת מ 3 מטר.</p> <p>שטחי השירות למגורים :-</p> <p>1- ממ"ד לכל יח"ד לפי הנחיות פיקוד העורף</p> <p>2- מחסן לכל יח"ד או מחסן גדול חיצוני אשר ייבנה בסוף המגרש בקווי בניין צידי ואחורי במרחק של 0.00, ניקוז גגו אל כיוון מגרש המבקש, לא יותר פתחים בקווי בניין 0.00.</p> <p>3- חנייה מקורה אשר תבנה בתחום המגרש, שיפוע גגה אל כיוון מגרש הייזם</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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	גודל מגרש כללי						
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)	2	8.5	8	40	40	789	99	690	1972	5A	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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים :</p> <p>6.1.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה .</p> <p>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 כביסן , פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100 .</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות</p> <p>6.1.5 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>6.1.6 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 .</p> <p>6.1.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p> <p>6.1.8 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.9 תנאי למתן היתרי בנייה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המקומית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .</p> <p>ב- מקום חנייה אחד בתחום המגרש לכל יחידת דיור</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת הוצאת היתרי בנייה .</p>	
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>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.</p> <p>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').</p> <p>בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>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</p>	



<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' .</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' .</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' .</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' .</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה.</p> <p>אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום .</p>	



<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
<p>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, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



<b>6.7</b>	<b>ביוב</b>
<p>א-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב -ולמט"ש ערוער, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1- תשתיות</p> <p>ב-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה :-</p> <p>מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית עאעאה בנגב. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר</p>	

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

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7