

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0744474

מגרש 14 שכונה 6, 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

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת קווי בניין, קביעת קומת מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת במגרש 14 שכי 6 ערערה בנגב.
העברת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.



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 מגרש 14 שכונה 6, ערערה בנגב

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0744474

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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 | 200910 |
| קואורדינאטה Y | 562726 |

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 14 שכי' 6 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------------|
| | 14 | | ערערה בנגב |

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100084 | מוסדר | חלק | | 31 |

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 26/11/2019 | 1605 | 8546 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0600494. הוראות תכנית 652-0600494 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 652-0600494 |
| 12/09/2017 | 9322 | 7584 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0285502. הוראות תכנית 652-0285502 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 652-0285502 |
| 29/07/1990 | 3475 | 3786 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/325/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד | החלפה | א / 325 / 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 | | | יוסף אבו ג'יבר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יוסף אבו ג'יבר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר ותרשימי סביבה | 10: 07 18/06/2020 | יוסף אבו ג'יבר | 18/06/2020 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

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 | המלאן סלאמה אלחסוני | | | ערערה בנגב | (1) | 14 | | | |
| | פרטי | סארה עבד אל-פתח אלחסוני | | | ערערה בנגב | (1) | 13 | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 14 שכי' 6 ערערה בנגב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|------------|------|------|-----|-------------|-------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יוסף אבו ג'בר | 104941 | אל מהנדסון | רהט | (1) | | 052-2304493 | 052-2304493 | a.jaber100@g mail.com |
| מוסמך | מודד | חטיב ניזאר | 1021 | | יפיע | (2) | | | | khateeb.n@g mail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 715 יפיע.

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

קביעת קוי בנין, קביעת קומה אל מתחת לכניסה הקובעת במגרש 14 שכי 6 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בנין על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

קביעת קומת מגורים אל מתחת לכניסה הקובעת ושינוי הוראות בינוי על פי סעיף 62 א(א)5.

העברת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת על פי סעיף 62 א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

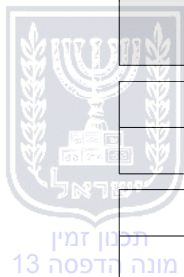
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 14 | |
| סימון בתשריט להריסה | יעוד | תאי שטח כפופים |
| | מגורים א' | 14 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 1,000 | 100 |
| סה"כ | 1,000 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 999.99 | 100 |
| סה"כ | 999.99 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. מגורים א': יבנו במגרש שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ 3 מ', גובה הבניה 3 קומות וקומה אל מתחת לכניסה הקובעת בבנין המגרים הקיים בחלק הקדמי של המגרש. שטחי שירות: מרתף וממ"דים</p> <p>ב. ממ"דים: בעל פי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ג. מרתף: יבנה מתחת למבנה העתידי בחלק האוחורי של המגרש.</p> <p>ד. חנייה לרכבים: משטח חניה בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 יח"ד. מחסן:</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0).</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש.</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>שיג- יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית</p> |
| ב | <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------|------|-------------------|-----------|
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| צידי- שמאלי (4) | צידי- ימני (4) | מתחת לכניסה הקובעת 1 | מעל הכניסה הקובעת 4 | 12 | 4 | 4 | 50 | 100 | סה"כ שטחי בניה 1000 מ"ר | שרות (3) 5 | עיקרי (2) 18 | שרות (1) 10 | עיקרי 67 | 1000 | 14 | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קדמי (4) | קו בנין (מטר) | | תאי שטח | יעוד |
|-------------|------------------|-------------|---------|-----------|
| | אחורי (4) | קדמי (4) | | |
| | | | 14 | 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ממ"דים, 12 מ"ר לכל יחיד, מחסנים 8 מ"ר לכל יחיד.
- (2) קומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) קומת מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| | |
|--|------------------------------|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".</p> <p>ד. 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 בקני"מ 1:100.</p> <p>ה. היתרי בניה יוצא רק לאחר הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ז. בתכנית לבניה חדשה: "עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר).</p> <p>ח. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ט. הוצאת היתרי בניה מותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך המגרש אל מגרש/ שטח שמחוץ לתכנית.</p> <p>י. הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כגדרתם בסעיף 83' לחוק יהיה רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> | |
| 6.2 | עתיקות |
| <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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</p> <p>ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| 6.3 | חניה |
| <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה .</p> | |
| 6.4 | חשמל |
| <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים,</p> | |



| | |
|--|-------------|
| 6.4 | חשמל |
| <p>ייתכן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. 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 והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> | |



| | |
|---|---------------------|
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| 6.6 | פיקוד העורף |
| <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |

| | |
|---|---------------|
| 6.7 | תשתיות |
| <p>מים - חיבור המים יתואם עם, תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מט"ש ערערה בנגב.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' לתקשורת.</p> | |

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה