

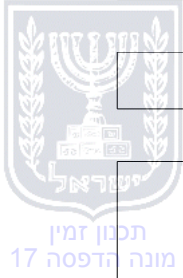
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0653311

מגרש 900C שכונה 1 ערעה בנגב

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הוספת שימוש למבנה דת בייעוד מבני ציבור להקמת מסגד, וכן מוסיפה זכויות ומגבלות בנייה במגרש 900C בשכונה 1 הסמוכה לכביש ראשי של היישוב בערערה בנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 900C שכונה 1 ערערה בנגב

ומספר התכנית

652-0653311

מספר התכנית

3.006 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 לי"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	202638
קואורדינאטה Y	563710

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 900C שכונה 1 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	900	

שכונה צמוד לציר התנועה הראשי של היישוב בשכונה 1 בערערה בנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/9	מוסדר	חלק		95, 120

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
4 / 41 / 1	900

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה מס' 175

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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		14: 27 05/10/2019	מחמוד זייד	05/10/2019		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 15 01/07/2020	מחמוד זייד	01/07/2020		1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 54 05/10/2019	מחמוד זייד	05/10/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ערערה בנגב	ערערה בנגב	(1)		08-9958146	08-9950747	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ב"ש מיקוד 8494
ת.ד 6192.

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

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
	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	(1)	6	08-6441170	08-6441170	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
מסגד	מבנה ציבורי לדת הכולל צריח

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להוספת שימוש מבני דת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת שימוש למבני דת וקביעת הוראות להקמת מסגד

2- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה

3- קביעת קווי בניין

4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה



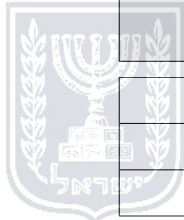
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	900C
דרך מאושרת	201

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	470	15.64
שטח בניין ציבורי	2,536	84.37
סה"כ	3,006	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	469.35	15.62
מבנים ומוסדות ציבור	2,536.02	84.38
סה"כ	3,005.37	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני חינוך, רווחה, בריאות, דת, ספורט ומוסדות קהילתיים, מתקני משחק ומתקני ספורט.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מיועד למבנים לצרכי ציבור, תותר הקמה של מספר מבנים במגרש. המבנים יהיו מיועדים לשירות תושבי השכונה</p> <p>א. - יותר שימוש רב תכליתי במבנים קהילתיים. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם יעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות שלאחר הפעילות, בהתאם לאישור הועדה המקומית.</p> <p>שטחי השירות :-</p> <p>1- מחסן</p> <p>- המחסן יהיה בנוי בחלקו האחורי של המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00 ו/או יהיה חלק מהמבנה המתוכנן</p> <p>- לא יותר פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>- הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש..</p> <p>- גובה המחסן יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>- ניקוז גג המחסן יהיה לעבר מגרש המבקש.</p> <p>2- מרחב מוגן מוסדי לפי דרישות פיקוד העורף</p> <p>3- סככות צל ופרגולות למתקני משחקים יהיו עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה, הם ייבנו כחלק מהמבנה ו/או צמוד למבנה ובחצר המגרש.</p> <p>4- מרתף כמשמעותו בחוק ויהיה עד עד גובה 2.20 מ'</p> <p>5- חנייה מקורה</p> <p>א- יותר כיסוי החנייה בחומר קל</p> <p>ב- שער כניסה לחנייה יהיה בפתחה פנימית לכיוון המגרש</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים

דרך מאושרת	4.2
הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול , ניקוז , הנחת קוי ביוב , מים , חשמל , טלפון ונטיעות .	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בניוי</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה כלשהי</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	13 (2)	70	190	190	10 (1)	180	2536	900C	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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) שטחי השירות: - 1- 20*3=60 מ"ר ממ"מ 2- 104 מ"ר מחסנים 3- חנייה מקורה בשטח של 90 מ"ר.

(2) גובה צריח לא יעבור את ה 470 מטר מעפ"י.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



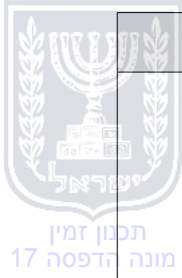
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י רשות הרישוי 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 כביסה , 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 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור רשות התמרור המקומי להסדרי התנועה</p> <p>6.1.6 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי 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 תנאי להיתר בנייה לבנייה חדשה יהיה 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</p> <p>6.1.9 תנאי להיתר בנייה לגובה החורג ממגבלות הגבול של שדה התעופה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>א- גובה הצריח יהיה תואם דרישות רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6.1.10 תנאי לאכלוס סגירת המפרדה בקטע מול הכניסה המתוכננת למגרש החנייה של המסגד (באחריות הרשות המקומית)</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .</p> <p>- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p> <p>-תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור רשות התמרור המקומי להסדרי התנועה</p>	
<p>6.3 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.3</p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה</p> <p>א- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית .</p> <p>ב- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג- לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים</p>	
<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.4</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע</p>	

<p>6.4</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p>
<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. יותרו 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.). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	
<p>6.6</p>	<p>עתיקות</p>
<p>התכנית אינה חופפת תחום עתיקות מוכרז "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 התש"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 התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו 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>	
<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
<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 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. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ביוב</p>
<p>א-תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-ערערה בנגב (מט"ש ערערה בנגב), באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

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



6.10	תשתיות
<p>1- תשתיות -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- הנחייה לגבי אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית , הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר.</p>	

6.11	מגבלות בניה לגובה
<p>מגבלות בטיחות טיסה :</p> <p>1- גובה הבינוי לא יעלה על 470 מטר מעפ"י</p> <p>2- חריגה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת אלא אם התקבל אישור נציג שר הבטחון בכתב ומראש בוועדה המחוזית</p> <p>3- כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מהעבה"ט</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

