

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0884791

ערערה בנגב שכ' 9 - החלפת מגרשים 269 ו- 910

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 מבקשת להחליף מיקום של שביל מצד מערב מס' 910 למגרש 269 ביעוד מגורים לצידו המזרחי, על מנת להמשיך שביל קיים בשטח לצורך ביצוע תשתיות, בשכונה 9 ביישוב ערערה בנגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

ערערה בנגב שכ' 9 - החלפת מגרשים 269 ו- 910

מספר התכנית 652-0884791

שטח התכנית 0.684 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62א (א) (1), 62א (א) (5)

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	203650
קואורדינאטה Y	562750

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרשים להחלפה נמצאים בשכונה 9 ערערה בנגב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה בנגב - חלק מתחום הרשות: ערערה בנגב

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה 9

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400257	מוסדר	חלק	355, 373	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/11/1989	502	3718	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 310.2. הוראות תכנית 7 / 02 / 310 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 310 / 02 / 7
06/06/2013	5218	6605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 546 ממשיכות לחול.	שינוי	546 / 03 / 7



**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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה	1: 1	1	11/01/2022	עמי אלקבץ	12: 16 11/01/2022	טבלת הקצאה בהסכם בעלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/12/2021	אריקה לאוב	11: 41 22/12/2021	תשריט מצב מאושר	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**



**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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב, לובה קנובל		הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769	08-6268729	lubak@moch.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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		לובה קנובל		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268769	08-6268729	lubak@moch.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25276	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeb.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים עמי ויעקב בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285866	elka-ltd@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הצרכת מגרשים שביל להולכי רגל מצד מערב למגרש 269 לצד מזרח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1).

2. שינויים בהוראות הבינוי ביחס למאושר למחסן לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	269
שביל	910

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	561.29	82.01
שביל	123.16	17.99
סה"כ	684.45	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

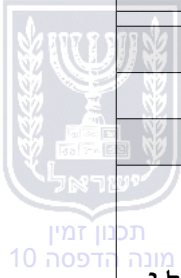
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	561.29	82.01
שביל	123.16	17.99
סה"כ	684.44	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות בנייה במגרש לפי טבלה 5, עפ"י סעיף 62א(א)(1) ו- 62א(א)(5).</li> <li>2. במגרשים ששטחם גדול מ- 600 מ"ר, תותר הקמת 2 יח"ד, בבניין אחד או בנפרד במרחק של 3 מ' ביניהם, כאשר לכל יחידה כניסה נפרדת עפ"י תכנית בנייה.</li> <li>3. במגרשים ששטחם קטן מ- 600 מ"ר תאושר יח"ד אחת.</li> <li>4. החנייה תהייה בתחום המגרש, 2 לכל יח"ד. יותרו 2 חניות מקורות בשטח כולל של 30 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד).</li> <li>5. תכניות ההגשה יכללו את פיתוח המגרש והגדרות לחזית.</li> <li>6. המערכות הטכניות ירוכזו על גג המבנה.</li> <li>7. המחסן יהייה חלק בלתי נפרד מהבית בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.</li> <li>8. בהיתר הבנייה יפורטו חומרי הגמר בפיתוח ובחזיתות.</li> <li>9. הוראות עיצוב אדריכלי.</li> <li>10. המרתף יהייה בתחום המבנה. ניתן יהייה להעביר למרתף שטחים שמעל לקרקע.</li> <li>11. מחסן:</li> <li>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהייה חלק מהמבנה.</li> <li>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בנייה בקו בנין 0).</li> <li>ג. גובה מירבי למחסן יהייה עד 2.75 מטר.</li> <li>ד. ניקוז המחסן יהייה אל כיוון המגרש.</li> <li>12. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתית (פילרים) ובאופן נסתר.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מעבר להולכי רגל ותשתיות כגון: ביוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תאורה, גינון והעברת תשתיות.</li> <li>2. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא למעט מדרגות, סלילת שבילים ברוחב מינימלי של 4 מ'.</li> <li>3. תתאפשר גישה ברכב חירום בלבד.</li> </ol>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
4	3	3	1	2	1	40	80	453.84 מ"ר	10	10	60	561.3	269	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 5	269	מגורים א'	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








תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.</li> <li>2. להיתרי בנייה יכללו תכנית פיתוח ותשתיות בכל תחום התכנית אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>3. קבלת היתר בנייה מותנה בהריסת מבנים המסומנים להריסה בתכנית.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח הפונים לשטחים פתוחים ציבוריים או מבני ציבור, יהייה בניית גדר בגובה מינימלי של 4 מ'.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בנייה למבנה יהייה אישור מהנדס הועדה המקומית כי הוגשה תכנית לפינוי פסולת הבניין שתיווצר במהלך הבנייה לפתרון פינוי פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין לרבות חישוב כמות הפסולת שתיווצר במהלך הבנייה.</li> <li>6. תנאי תעודת גמר למבנה תהייה אישור מהנדס הועדה המקומית כי פונתה כל כמות הפסולת שחושבה בפתרון לטיפול/סילוק פסולת יבשה מאושר ומוסדר על פי כל דין בהסתמך על קבלות קליטה מהאתר כאמור לעיל.</li> <li>7. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבנייה המוקנות מכח תכנית זו.</li> <li>8. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית 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 ליבוש כביסה, פירוט חומרי הגלם יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</li> <li>9. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהייה מתן רישיון מפקיד היערות.</li> <li>10. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בגפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהייה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר).</li> <li>11. לא יוצאו היתרי בנייה ולא יחלו בעבודות הפיתוח עד קבלת הסכמת רשות העתיקות.</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>6.2 תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביוב             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. התחברות של כל מבנה תהייה באישור מהנדס המועצה.</li> <li>ב. פיתרון הקצה למערכת הביוב הוא מט"ש ערערה.</li> </ol> </li> <li>2. מים             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. רשת המים באישור מהנדס המועצה. ורשות המים.</li> <li>ב. לכל יחדת דיור יותקן מד מים.</li> </ol> </li> <li>3. תקשורת</li> </ol> <p>בשכונה תבוצע הכנה לתשתיות באישור מהנדס המועצה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. פינוי פסולת</li> </ol> <p>פינוי הפסולת ייעשה לאתר מורשה ומאושר עפ"י כל דין בלבד ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. דרכים ושבילים בתחום המגשים יבוצעו ללא מערכות ניקוז תת קרקעיות על מנת שהמיים</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.3</p> <p>יתפזרו לשטחים הירוקים וכתוצאה מכך יגדל זמן הריכוז והספיקה תקטן.                  ב. מסביב למגרשים יתוכנן קיר בגובה 0.5 מ'.                  ג. תכנון מערכות ניקוז גגות נפרדת שתזרים את המים ישירות אל השטחים הירוקים שמסביב לכל בניין. שטחים אלו מסוגלים לקלוט כמות מים כזאת שמאפשרת השהיית המים והחדרתם לקרקע ע"י הקטנת הנגר העילי.                  ד. מגרשי חנייה מומלץ לתכנן מאבנים משתלבות, ולא מאספלט, בשילוב עם שטחים ירוקים רבים ככל האפשר על מנת להקטין את כמות השטחים המגדילים את הנגר העילי.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>6.4</p> <p>רשת החשמל תהייה עילית באישור חח"י.                  איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים :                  לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.                  א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו                  ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.                  ד. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 9.5 מ' ומיר הקו 13.00 מ' ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מהתיל הקיצוני 9.5 מ' ומציר הקו 20.00 מ' מציר הקו.                  ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.                  * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.                  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.                  לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסך של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.                  על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי החשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
	<p><b>חניה</b></p> <p>6.5</p> <p>החנייה תתוכנן בתחומי המגרשים עפ"י תקן חנייה מתכנית מס' 546/03/7.</p>	

<b>6.6 פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.7 עתיקות</b>	שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
<b>6.8 חלוקה ו/ או רישום</b>	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
<b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b>	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, 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 מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הוראה 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) 143.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	עם אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי.

