

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-0541284**

**מגרש 150 שכ 2 ערערה בנגב**

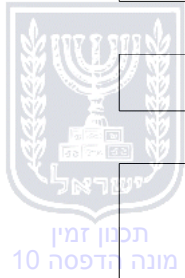
**מחוז**

**דרום**

**מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי**

**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**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 מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ותוספת זכויות בנייה למגורים, יחידת דיור נוספת (סה"כ 5 יח"ד) בכדי לתת מענה לצרכי הדיירים במגרש מס' 150 שכונה 2 ערערה שבנגב.



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**

מגרש 150 שכ 2 ערערה בנגב

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

652-0541284

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 203925

קואורדינאטה Y 563400

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 150 שכ 2 ערערה

**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 |      | 150      |       |

שכונה 2

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 99999    | לא מוסדר | חלק           |                     | 999               |

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 |
|--------------------|------------------|
| 7 / 03 / 311 / 1 ב | 150              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

| מספר תכנית מאושרת  | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                    | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|--------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 652-0600494        | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0600494 ממשיכות לחול.        | 8546               | 1605                    |     | 26/11/2019 |
| 7 / 03 / 311 / 1 ב | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 311 / 1 ב ממשיכות לחול. | 4394               | 2440                    |     | 28/03/1996 |



## 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                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                 | 26/07/2021  | פוקרא ראיד | 01: 29 26/04/2022 |                | 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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 | האני מרעי אבו ערר (1) |            |          | ערערה בנגב |      | 150 | 08-6235020 | 08-6235020 | haniabuarar027@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 150 שכ 2 ערערה.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

### 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 | 89036      | קווי הנדסה | באר שבע | יאיר | 72  | 08-6235020 | 073-7413619 | kavehandasa@gmail.com |
|             | מודד      | ניזאר חטיב | 1021       |            | יפיע    | (1)  |     |            | 073-7413619 | waelabugama@gmail.com |

(1) כתובת: בית 5 יפיע.

**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       |
|------|------------------|
| שיג  | חדר אירוח מסורתי |

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**

הסדרת בנייה קיימת, תוספת זכויות בנייה של יחידת דיור אחת (סה"כ 5 יח"ד)

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת שטחי בנייה ויחידות דיור
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת תכליות, הוראות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



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

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 150     |

**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 ב' | 1,000.05  | 100          |
| סה"כ      | 1,000.05  | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח עיקרי הכולל מגורים ושיג ושטחי שירות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חניה/ חניה מקורה</li> <li>- מחסן</li> <li>- ממ"ד</li> <li>- מרתף</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>- במגרש מגורים תותר בניית מבני מגורים. המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0. מפלס הכניסה לקומת קרקע יחושב לפי מצב המבנה במגרש - מחסנים.</p> <p>-תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע</p> <p>שיג-</p> <p>כהגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי, 0 לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איזורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 2.75 מ'. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>חניה-</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש. מרתף :</p> <p>גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> |
| ב     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>אדריכלות :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 4.1

## מגורים ב'

1) גגות : הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.  
 המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.  
 ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.  
 2) חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 .  
 לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.  
 חומרי גמר : חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.

## הוראות פיתוח

גדרות : המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.  
 גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.  
 השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות      |             | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   |                          |         | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח  | שימוש | יעוד |           |
|------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|---------|-----------------------|----------|-------|------|-----------|
|                  |                 |             |                                                   |                         |              |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מעל הכניסה הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי   |                       |          |       |      |           |
|                  |                 |             |                                                   |                         |              |                         |                                |                      |                   |                          |         | שרות                  |          |       |      | שרות      |
| אחוריה           | צידדי-<br>שמאלי | צידדי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 15           | 5                       | 5                              | 50                   | 175               | 1750                     | 200 (3) | 150 (2)               | 1400 (1) | 1000  | 150  | מגורים ב' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>(4)      | 150     | מגורים | מגורים ב' |

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: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר.
- (2) ממ"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף, חניה מקורה עד 15 מ"ר לכל יח"ד, אחסנה 10 מ"ר לכל יח"ד ..
- (3) מרתף.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- [1].היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
  - [2].הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
  - [3].היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .
  - [4].הבקשה להיתר בנייה 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 היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
  - [7].תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית".
  - [8]. הריסות ופינויים.
- א- כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המסומנים להריסה.
- ב- התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.
- ג- תנאי להיתר יהיה הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה שהתכנית אינה מכשירה-  
כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.

**6.2****חניה**

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

**6.3****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 החשמל                     | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|----------------------------------|------------------|---------------|
| מתח נמוך                         | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'             | 6 מ'          |
| מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | 20 מ'            | 50 מ'         |
| מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | 35 מ'            | 60 מ'         |

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

6.3

## חשמל

לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4

## 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. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

6.5

## ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של מטי"ש ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6

## עתיקות

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.

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."

6.7

## תשתיות

מים - חיבור המים יתואם ויאושר עם תאגיד המים ובהנחיתו. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

6.8

## מגבלות בניה לגובה

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

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

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

## 7.2 מימוש התכנית

מידע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10