

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0998252

ערערה בנגב שכונה 4 בית 42

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

להפקיד את התכנית

15/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 להוספת זכויות בנייה ו 2 יח"ד (סה"כ 8 יח"ד בתכנית) במגרש 42 בשכונה 4 שביישוב ערערה בנגב, לשם מתן מענה לצרכי הדיירים ולטובת מתן פתרון מבונה להפרשי הגבהים במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ערערה בנגב שכונה 4 בית 42

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

652-0998252

מספר התכנית

1.975 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

201300

קואורדינאטה Y

563150

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 4 מגרש 42 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		42	

שכונה

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	חלק	136	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
652-0600494	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0600494 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד.	8546	1605		26/11/2019
3 / 310 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3 / 310 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד.	4128	3589		29/07/1993
א / 318 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א / 318 / 03 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד.	3786	3475		29/07/1990



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				מחמוד זייד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		18/10/2022	מחמוד זייד	19: 56 18/10/2022		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 250		17/08/2022	גסאן מזאוי	15: 08 17/08/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/09/2022	מחמוד זייד	14: 20 22/09/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	חנן אבו גאמע מוחמד (1)			ערערה בנגב	שכ 4	42	08-6489279	08-6489279	mnsorabu100@gmail.com
	פרטי	ראתב אבו גאמע מנסור (2)			ערערה בנגב	שכ 4	42	08-6489379	08-6489379	mnsorabu100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ערערה בנגב
שכ 4 בית 42.
(2) כתובת: ערערה בנגב
שכ 4 בית 42.

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	(1)	4	08-6264219	08-6264221	oshrite@land.gov.il

- (1) כתובת: קריית הממשלה ק-1 באר שבע.

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	מחמוד זייד	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה (1)	10	077-3008428	077-3008428	zaid- m@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אוסקר גרינברג חוסה	667		כפר סבא	דיין משה (2)	28			rdad122@gm ail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	m.gassan@g mail.com

(1) כתובת: רח' נגה 10/2

ערד.

(2) כתובת: דיין משה 28 כפר סבא.

(3) כתובת: ת.ד 8064 נצרת מיקוד 1600.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 משפחתי/חמולתי

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**

יצירת מסגרת תכנונית להוספת זכויות בנייה ו- 2 יח"ד (סה"כ 8 יח"ד בתכנית) במגרש 42 בשכונה 4 שבישוב ערערה בנגב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'.
2. קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
3. שינוי קווי בניין.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור.
5. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
6. קביעת הוראות בדבר הריסה.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		42
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	42
מבנה להריסה	מגורים ב'	42
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,975	100
סה"כ	1,975	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,976.74	100
סה"כ	1,976.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד ומחסן. 2. פעוטון/משפחתון. 3. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור. 4. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת ממהוראות התכנית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
ב	הוראות בינוי 1. כללי: א. תותר הקמה של עד 4 בניינים במגרש. ב. בתכנון המגרש יישמרו מעברים רציפים להולכי רגל ברוחב מינימלי של 1.30 מטר, משער הכניסה למגרש אל כל הכניסות למבנים. שטחי המעברים יהיו רכוש משותף, לא תותר הצמדתם. 2. מחסן: א. תותר בניית מחסנים כשימוש נלווה למגורים. ב. מחסנים למגורים יותרו בקומה שמתחת למפלס הכניסה בלבד, לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. 3. מרתף (הקומה שמתחת למפלס הכניסה): א. בקומת המרתף יותרו שימושים עיקריים ושימושי שירות. ב. לא יותרו מגורים במרתף. ג. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ד. גובה קומת המרתף יהיה עד 6 מטר ברוטו (מריצפת המרתף ועד לריצפת הקומה שמעל). 4. שיג: א. שיג יותר בקומת המרתף בלבד, כחלק מהמבנה. ב. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד. ג. שטח השיג כלול בסך כל השטחים העיקריים המותרים במגרש מתחת למפלס הכניסה. ד. שטח השיג לא יעלה על 240 מ"ר (לפי 60 מ"ר לבניין). 5. אדריכלות: א. הגות יכול שיכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה. ב. חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים יעמדו בתקן ישראלי לבידוד. ג. לא יותרו בנייה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. ד. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.

4.1

מגורים ב'

6. פיתוח:

- א. גדרות: המגרש יהיה מגודר. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.
- ב. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.
- ג. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש.
- ד. קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.

7. חנייה:

- א. החנייה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
- ב. יתוכננו מקומות חנייה לרכב דו-גלגלי ולאופניים.
- ג. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

8. הנחיות מיוחדות:

- א. השטח המסומן בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות' הוא שטח המיועד לשמש כתכסית פנויה עבור השהיה וחלחול של מי נגר.
- ב. לא תותר כל בנייה בשטח זה בנייה קיימת (כולל משטחי בטון) תיחשב כמסומנת להריסה.
- ג. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכדומה).
- ד. לא יותר צמצום התכסית הפנויה.



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידדי- ימני שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15 (3)	4	8	45	181	3576	150 (2)	806	96 (1)	2524	1975	42	מגורים ב'



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(5)	(5)	42	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) שטחי שירות : $8 \times 12 = 96$ מ"ר ממ"ד לכל יחיד.
- (2) אחסנה ביתית 150.
- (3) הגובה האבסולוטי לא יעלה על 454.5 מטר מעל פני הים.
- (4) בנוסף לעליית גג.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

- א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.
- ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית זו.
- ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.
- ד. אזורי גינון ונטיעות פתרונות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.
- ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.
- ו. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את האפשרות למיצוי כל זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית זו.
2. הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.

3. בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. תעודת הגמר תותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.2**מגבלות בניה לגובה**

על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

- א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
- ג. לא יותרו מתקני קינון והשהייה לציפורים, לרבות מתקני ציפורים.

6.3**הנחיות מיוחדות**

שטח זה מיועד לשמש כתכנית פנויה ומחלחלת בשטח שלא יפחת מ 15% משטח המגרש

6.4**הריסות ופינויים**

1. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.
2. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.
3. היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו יכלול הריסה של כל המסומן להריסה בתשריט, וכן הריסה של כל בנייה קיימת בשטח המסומן ב'הנחיות מיוחדות'.

6.5

עתיקות

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.

6.6

חשמל

א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.
ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל 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'

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.
ה. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

6.7

ניהול מי נגר

התכנון במגרש יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז.
בשטח המגרש יותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.
תכנון שבילים, מיסעות וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החנייה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.

6.8

תשתיות

ביוב:

א- המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב של הישוב ערערה בנגב, שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש ערערה בנגב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

באישור התכנית

