

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0649343

מגרשי מגורים 18-19 שכ' 2 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

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ושינוי קווי בניין למגרשים 18-19 שכונה 2 ערערה שבנגב .
- התכנית משנה קו בניין קדמי מ 5.0 ל 3.6 בחלק
- התכנית משנה קו בניין אחורי מ 5.0 ל 3.0
- התכנית קובעת קו בניין 0 לשיג



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
------------	------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 203410

קואורדינאטה Y 563225

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 18-19 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		18	
ערערה בנגב		19	

שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100520	מוסדר	חלק	20-21	

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
ב-1/311/03/7	19 - 18

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
311 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 311 /03 /7 ממשיכות לחול.	27278	870		21/01/1982
311 /03 /7 /1 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 311 /03 /7 /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
טבלאות הקצאה	מנחה		1	22/03/2022	ניזאר חטיב	15: 30 11/05/2023	טבלת הקצאות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/05/2018	פוקרא ראיד	15: 52 11/05/2023	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
	פרטי	אחמד אסמעיל אלנמס (1)			ערערה בנגב		19	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	מחמד אסמעיל אלנמס (2)			ערערה בנגב		8	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	תמאם חמדאן אלנמס (3)			ערערה בנגב		18	08-6235020	08-6235020	
	פרטי	פייזה מחמד אלנמס (1)			ערערה בנגב		19	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 19 ש"כ 2 ערערה.

(2) כתובת: מגרש 18 ש"כ 2 ערערה.

(3) כתובת: מגרש 18 ערערה.

1.8.2 יזם

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	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5		08-6235020	

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	אירוח מסורתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

-יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי קווי בניין והגדלת שטח שיג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א [א] [1].

-שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א [א] [4].

-שינוי הוראות בינוי לשיג לפי סעיף 62א [א] [5].



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
19, 18		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
19, 18	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,000	100
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,006.19	100
סה"כ	2,006.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1- בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות. 2- במגרשי מגורים יותרו גם שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות, "שיג", חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מרתפים- תותר בניית מרתף כמוגדר בחוק התכנון והבנייה למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. שטח המרתף המרבי יקבע כ- 10% משטח המגרש. קומת המרתף לא תחרוג מגבולות הבניין העיקרי ובכל מקרה לא תחרוג מקווי הבניין המותרים בתכנית זו. מחסנים- תותר בניית מחסנים ליח"ד. שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש שלגביו מבוקש ההיתר. שיג- כ-הגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי, 0 בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי או צידי אלא לצורך איורור ותאורה טבעית. 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. בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדי, 0 לא יותרו פתחים. חניה- כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. קווי בנין 1- קווי הבנין יהיו בהתאם לטבלה 5, עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בניין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבנין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קו בניין מצומצמים מהקבוע בתכנית, קו בניין אלה ימשיכו לחול. 2- תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צדי 0. 3- במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ- 5 מ' ל- 3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבניין. קווי הבניין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אילו. 4- במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר [ביום הפקדתה של תכנית זו] ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבניין הקיים ובצירוף תצלום אוויר מיום 10.2018. המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

4.1

מגורים א'

5- לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף 3 לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

6- תותר בניית שני מבנים בכל מגרש במרחק לא פחות מ 3.0 מ



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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				גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	4	50	100	1005 מ"ר	5	(2) 10	(1) 85	1005	18	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	15	4	50	100	1001 מ"ר	5	(5) 10	(4) 85	1001	19	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

הוראות טבלה 5:

א. שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מרבי ייקבע כ 10%- משטח המגרש.

ב. יותרו מחסנים בשטח מרבי של 20 מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 20 מ"ר ליח"ד.

ג. תותר הקמת חניה מבונה/מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.

ד. שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יחד במגרש

ה. שטח מרבי לשיג יעמוד על 70 מ"ר ויבוא במניין השטחים העיקריים

ו. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה. עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בנין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבניין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קווי בנין מצומצמים מהקבוע בתכנית, קווי בנין אלה ימשיכו לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל: "שיגי".

(2) כולל ממ"ד, מחסן וחניה.

(3) לפי תשריט.

(4) כולל שיג.

(5) כולל ממד", מחסן, מחסן.

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

- 1.היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 2.בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- 3.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."
- 4.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 בקנ"מ 100:1.
- 5.מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות."
- 6.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)
- 7.היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- 8.תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית."
- 9.היתר בנייה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית ערערה.

6.2**חניה**

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

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

לוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה."

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



6.5	ניקוז
	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	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 ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 3- לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.



6.7	תשתיות
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש ערערה"
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.





טופס 2 [תכנה 5]

טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 652-0649343

מצב יוצא				מצב הנכס				נתוני המקרקעין			
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש המוקצה (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס' המגרש המוקצה			שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הבלתי רשום במ"ר	שם הבעלים הישום	שם החוכר הישום
					מס' המגרש	מס' חלקה	מס' חלקה				
27-4-2020		מגורים	מחמד אסמעיל 50% תמאם 50%	1005	18	18	058582529	983	1005	רמ"י	מחמד אסמעיל
		מגורים	תמאם 50% חמדאן 50%				027693068	22	20	תמאם	חמדאן
27-4-2020		מגורים	מחמד אסמעיל 50% מאזיה 50%	1001	19	19	023350986	979	1001	רמ"י	מחמד אסמעיל
		מגורים	מחמד אסמעיל 50% מאזיה 50%				023295595	22	21	מאזיה	מחמד אסמעיל
				2006				2006			

1. יריש מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות נדבך אידי וחקקה, שטחים נישואים.
2. היעדר תכנית בתחילה/מגרש, כולל או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שלחיו העברו החלקה/מגרש הישום בפקסי המקרקעין כאילו הוא יושם בטבלה זו. אף אם נדשם בפקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
3. מולא לפי הענין. אין רובה לשל.
4. אם ממונה זו מולאה יש לבקר בספר הוראות באזור בתקנה 13 בענידה יצוין סוג השגשג באזור כללי, כגור: וקשת הנחה לטובת חלקה X משכנתה
5. מולא בידי המוחד בעד רישיון כהגדרתו בפקודת המדיניות/המקרקעין.

חטיב ניואר

מחמד אסמעיל

1021

27-4-2020

עיריית ניואר
מועד מועד
רשות מקרקעי ישראל

מחמד אסמעיל
מס' 1021
רשות מקרקעי ישראל

מס' רישיון
מס' רישיון
רשות מקרקעי ישראל

מחמד אסמעיל
מס' 1021
רשות מקרקעי ישראל