

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1160837

מגרש 9 שכונה 22 ערערה בנגב

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/03/2023

להפקיד את התכנית

24/05/2023

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 להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' 9 בשכונה 2ב בערערה בנגב, באמצעות הוספת זכויות בנייה ושינוי קווי הבניין, עבור מתן מענה לצרכי הדיירים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 9 שכונה 2 ערערה בנגב

מספר התכנית 652-1160837

1.2 שטח התכנית 0.994 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

203075

קואורדינאטה Y

563450

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 9, שכונת אלמנארה (שכונה 2), 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		9	

שכונה

22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/5	מוסדר	חלק	23	

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



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 את הוראות תכנית 652-0600494 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	8546	1605		26/11/2019
21 /310 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21 /310 /03 /7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	6794	5154		30/04/2014
4 /311 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4 /311 /03 /7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3731	1356		31/12/1989

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/311/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד



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
בינוי	רקע	1: 250	1	07/02/2023	פוקרא ראיד	01: 43 08/02/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/02/2023	פוקרא ראיד	01: 49 08/02/2023	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	יוסף אבו עראר (1)			ערערה בנגב		9			y0507655832@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 9 שכונה 2 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		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	חמודה אלעוקה	1591		ערערה בנגב (1)		5			hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 5 שכונה 1 ערערה בנגב.

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 הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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 להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' 9 שכונה 2 בערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'
2. קביעת השימושים המותרים
3. הגדלת זכויות הבנייה
4. שינוי קווי הבניין
5. קביעת מגבלות בנייה והוראות בנייה
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	994	100
סה"כ	994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	992.88	100
סה"כ	992.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה ב. "שיג", לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון או משפחתון ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) מספר מבנים במגרש: א. תותר הקמת 2 מבנים במגרש. ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 4.0 מטר בין המבנים. ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 4.0 מטר בין המבנים. (2) קווי בניין: א. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5. ב. על אף האמור בטבלה 5, מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מטר בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים. ג. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. (3) שיג: א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ב. הגובה המרבי לשיג במבנה נפרד יהיה 3.00 מטר. ג. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד. (4) חניה: א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. ב. סככת חניה תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ג. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 3.80 מטר. ד. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה. שער החניה ייפתח לכיוון המגרש. (5) מחסן: א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. ב. המחסן עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ייבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מטר למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0.0 מטר לכיוון כל יעוד שאינו מגורים.



מגורים ב'	4.1
ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 3.00 מטר.	
אדריכלות (1) מרתף : א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו, ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מטר מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. ב. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. (2) גגות : א. בגגות המבנים יותרו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1. ב. ניקוז כל הגגות, לרבות גג שיג, גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.	ב
הוראות פיתוח (1) גדרות : א. המגרשים יהיו מגודרים. ב. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. ג. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. (2) קירות תמך : תותר חדירת קירות תמך עד 1.0 מטר לתחום המגרש.	ג

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
צידדי-ימני שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15 (4)	6	6	60	189.3	1882	84 (3)	330	168 (2)	1300 (1)	994	9	מגורים	ב' מגורים



צידדי-תכנון זמין
שמואליה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	קו בניה (מטר)	
			קדמי	אחורי
מגורים ב'	מגורים	9	(5)	(5)

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) השטח העיקרי כולל: "שיג" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר למגרש, משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיר בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד, פעוטון או משפחתון בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד.
- (2) 48 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר מחסן [15 מ"ר למחסן], 90.0 מ"ר חניה [15.0 מ"ר לחניה].
- (3) 24 מ"ר ממ"ד, 60 מ"ר מחסן [15 מ"ר למחסן].
- (4) הגובה כולל מתקנים טכניים.
- (5) לפי תשריט.

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

תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל בנייה ללא היתר של מגיש הבקשה שלא ניתן להסדירה, לרבות חריגה לתחום מגרשים גובלים, כתנאי לתעודת גמר.

תנאים להגשת בקשה להיתר (עריכת בקשה להיתר):

בקשה להיתר בנייה תהיה ערוכה על פי כל דין, ובנוסף:

1. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי שתציג את האפשרות למימוש כל זכויות הבנייה המאושרות במגרש.

2. בקשה להיתר לתוספת בנייה מותנית בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו, כפי שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.

יש לתכנן את אמצעי הביסוס והבנייה על פי סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים. התכנון יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר וסביבתו. הנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.

תנאים לאישור תחילת עבודה:

1. טיפול בפסולת בנייה ועודפי עפר טרם ביצוע עבודות תוגש למוסד התכנון הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון גריסה ומחזור, וכיו"ב).

תנאים לתעודת גמר:

1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפנו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.

2. במקרה בו ניתנה התחייבות מגיש הבקשה לביצוע הריסה כתנאי לתעודת גמר ביצוע ההריסה בהתאם להתחייבות ופינוי ההריסות לאתר פינוי פסולת מורשה.

3. השלמה של גידור המגרש.

6.2**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

6.2

עתיקות

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."

6.3

חניה

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

6.4

חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

6.5

ניקוז

התכנון המפורט יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחים אלה יישמר באמצעות טיפול בקרקע המקורית של המגרש והחזרתה מתוחחת בתום הבנייה, תוך הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.

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 משרד הביטחון וקבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."

3-לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.

6.7

תשתיות

מים וביו

כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב העירונית של היישוב ערערה בנגב, שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש ערערה בנגב, או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין



6.8	עיצוב אדריכלי
	א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי. ב. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים. ג. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה. ד. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים. ה. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הוועדה המרחבית. ו. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו על ידי הוועדה המקומית במסגרת המידע להיתר.

6.9	הריסות ופינויים
	א. המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המסומנים להריסה. ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחומה והחורגים מהוראותיה לגבי בינוי או שימוש מותר.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2	מימוש התכנית
	מיידי עם אישור התכנית

