

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1047414

מגרש 43 שכ' 8 ערערה בנגב

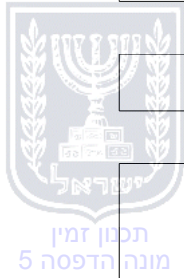
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005200158/310>

דברי הסבר לתכנית

-יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י חלוקת מגרש לשני מגרשים 43A ו-43B, תוספת יח"ד למגורים, שינוי קווי בניין במגרש 43 ש"כ 8 ערערה בנגב.
- במגרש מותר 4 יח"ד, תכנית זו מציעה 3 יח"ד לכל מגרש לאחר חלוקה סה"כ 6 יח"ד
- שינוי קו בניין צדדי במגרש 43B מ 3.0 מ' ל 0.9 מ'
- שינוי קו בניין צדדי במגרש 43A מ 3.0 מ' ל 2.0 מ'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 43 שכ' 8 ערערה בנגב

מספר התכנית 652-1047414

1.2 שטח התכנית 0.826 דונם

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) (4), 62א (א) (8)

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

200525

קואורדינאטה Y

562260

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 43 שכ' 8 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		43	

שכונה

8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100786	מוסדר	חלק	28	

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

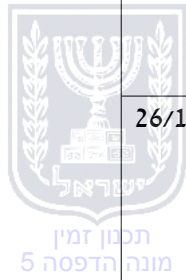
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
176 /7 במ/	43

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
<u>652-0600494</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0600494 ממשיכות לחול.	8546	1605		26/11/2019
<u>176 /במ/ 7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 176 /במ/ 7 ממשיכות לחול.	4243	4901		01/09/1994



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	13/12/2021	פוקרא ראיד	01: 41 13/12/2021	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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	בראה אחמד אבו נערוף (1)			ערערה בנגב		8	08-6235020	073-7413619	
	פרטי	יוסף חליל אבו מערוף (2)			ערערה בנגב		43	08-6235020	073-7413619	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מגרש 43 שכל 8 ערערה.
(2) כתובת: מגרש 43 שכל 8 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 (1)	5	08-9956397	08-9956397	

(1) כתובת: יפיע ת"ד 715.

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	מבנה 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**

- יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י שינוי קווי בניין, חלוקת מגרש, תוספת והגדלת מס' יח"ד מ 4 ל 6 יח"ד במגרש 43 ש" 8 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62[א] א 1
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62[א] א 4
- תוספת יחידות דיור מ- 4 יח"ד ל 6- יח"ד לפי סעיף 62 א [א] 8.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	43A, 43B

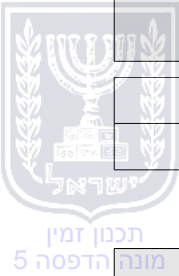
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	825.4	100
סה"כ	825.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	825.39	100
סה"כ	825.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	במגרש מגורים יותרו גם שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים ושטחי שירות, "שיג", חניה בתחום המגרש, לרבות חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	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 ולא יהיו פתחים בקו בניין 0.0. בגובה עד 2.75 מ' נטו. שיג- כהגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0 , 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 אוורור ותאורה טבעית. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלול במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מההוראות התכנית. חניה- כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. -מתקני איסוף אשפה- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר. הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה."

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות	שרות										
מגורים א'	מגורים	43A	413	85 (1)	10	5	100	100	50	3	7	15	4	1	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	מגורים	43B	413	85 (3)	10	5	100	100	50	3	7	15	4	1	(2)	(2)	(2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	43A	מגורים	מגורים א'
(2)	43B	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר.
(2) לפי תשריט.
(3) כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר.



6. הוראות נוספות



6.1	תנאים בהליך הרישוי
	1- במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר על פי דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע. 2- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 3- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש מירב יח"ד המאושרות במגרש, העמדת המבנים וכן 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 4- הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים 5- פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הוועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר. 6- היתר למגורים ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. 7- תנאי להיתר בניה 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. 8- תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.2	חניה
	כל תוספת בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה. תותר חנייה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.
6.3	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי
	על תחום התכנית חלות הגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגרונים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג מגובה מירבי של 15 מ' מעל פני הקרקע
6.4	ניהול מי נגר
	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד.). תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	. חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 196



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיד



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5