

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1211267

מגרש מס' 204 שכ' 1, ערערה בנגב.

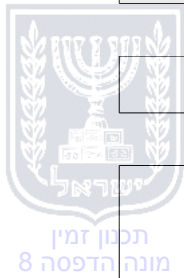
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005301920/310>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בנייה קיימת במגרש מס' 204 שכונה 1 ערערה בנגב, ע"י שינוי קווי בניין.

-שינוי נקודתי בקו בניין קדמי דרומי :
מ- 5 מ' ל- 1.3 מ'.
מ- 5 מ' ל- 2.2 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מזרחי :
מ- 3 מ' ל- 2.70 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מערבי :
מ- 3 מ' ל- 0.00 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין אחורי צפוני :
מ- 4 מ' ל- 3.00 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 204 שכי' 1, ערערה בנגב.

ומספר התכנית

652-1211267

מספר התכנית

0.915 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 202707

קואורדינאטה Y 563047

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 204 שכ' 1, 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

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100807	מוסדר	חלק	139	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0600494 ממשיכות לחול.	8546	1605		26/11/2019
<u>652-0770362</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	10694	10282		31/07/2022
<u>3 /310 /02 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /310 /3. הוראות תכנית 7 /02 /310 תחולנה על תכנית זו.	4128	3589		29/07/1993
<u>407 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 /03 /407 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	4550	4749		31/07/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 47 10/04/2023	אחמד אבו עאבד	10/04/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	פאוזי סלמאן אלעוקה			ערערה בנגב	שכ 1	204	050-7393666		faezy.123@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	אתמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8587766		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	חמודא אלעוקה	1591	אלעוקה למידות וגיודית	באר שבע	(1)		050-4203365		hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת: ש.י. עגנון 6/36 ב"ש.

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	שיג-חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או צמוד 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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א(א)(4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	204



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	914.9	100
סה"כ	914.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	914.9	100
סה"כ	914.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי.</p> <p>ב. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.</p> <p>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.</p> <p>ד. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>- מספר מבנים במגרש:</p> <p>א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תוצג כחלק מהבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש.</p> <p>ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 5.0 מטר בין המבנים.</p> <p>ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 5.0 מטר בין המבנים.</p> <p>-מחסן:</p> <p>תותר הקמת המחסן בקו בניין אחורי/צדדי 0.0 שטח המחסן יחשב כשטח שירות. ניתן יהי לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כל מספר יחידות הדיור. ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש מבקש ההיתר.</p> <p>-חניה:</p> <p>א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי</p> <p>ג. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.20 מטר נטו לגג שטוח ו-2.8 מטר נטו לגג משופע או מרובי.</p> <p>ד. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>ה. יותר גג בטון או כל חומר אחר לפי בחירת האדריכל.</p> <p>ו. שער החניה ייפתח לכיוון המגרש.</p> <p>-שיג:</p> <p>שיג כהגדרתו- ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי וצדדי אפס. בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק</p>



מגורים א'	4.1
<p>מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי עד 3.5 מ'. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו בנוי השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי המגורים הגובלים. שטח השיג יכלול במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג מתוך המגרש. יותר גג בטון או כל חומר אחר לפי בחירת האדריכל. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>חוסר התאמה להוראות הבינוי והפיתוח שלעיל יהווה סטיה ניכרת</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק 5 להלן. 2. תותר בניה בקו בנין אפס בין שני המגרשים בייעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים באישור מהנדס הועדה המקומית. בכל מקרה של בניה בקו צדדי אפס לא יותרו פתחים אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. 3. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה על קרקעית.</p>	ג
<p>אדריכלות</p> <p>1. מרתפים: א. תותר בנית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, למבנים חדשים בלבד. ב. גובהו הפנימי 2.50 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. ג. שטח המרתף יהיה כמוגדר בטבלת זכויות והורות בניה בפרק 5 להוראות תכנית זו, ויחשב כשטח שרות. ד. השימושים המותרים במרתף הם: מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר, חנייה ו/או מחסן. ה. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי.</p> <p>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.</p>	ד
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. גדרות: א. המגרשים יהיו מגודרים. ב. גומחות למתקני אשפה ופילריים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית ושולבו בתכנון הגדר. ג. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>2. קירות תמך: תותר חדירת קירות תמך עד 1.0 מטר לתחום המגרש.</p>	ה

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
צידוי- שמאלי (4)	צידוי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	15	4	4	50	100	980 מ"ר	5 (3)	10 (2)	85 (1)	915	204	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(4)	(4)	204	מגורים א'	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:

- יותר ניוד שטחים עיקרים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- יותר ניוד שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60 מ"ר שיג.
- (2) חניה מקורה 20מ"ר + ממ"ד/ממ"ק 12 מ"ר לכל יח"ד+ מחסן 20 מ"ר.
- (3) מרתף, קומת עמודים, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקה"ר, חנייה ו/או מחסן וכל שטח שירות ליח"ד כהגדרתו בחוק.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היועצות עם חברת החשמל.

6.3 ניקוז

התכנון המפורט יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יוותרו 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.

6.4 עתיקות

1. ככל הניתן, יש לערוך תיאום עם רשות העתיקות לעת עריכת התכנית, כך שממצאי עתיקות בשטח התכנית יסייעו לקבל החלטות תכנוניות. יש לשים לב שפגיעה בזכויות שנקבעו בתכנית עקב הימצאות עתיקות בשטח התכנית עלולה לגרור קשיים משפטיים וקנייניים.
2. אין להפנות בתכנית לסעיף 29 בחוק העתיקות.
3. ניתן לקבוע בתכנית הוראת גמישות (לדוגמא שינוי בקוו בניין) שתאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה בתכנית.

6.5 סטייה ניכרת

השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי