

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1179852

שכונה 8 מגרש 260, ערערה בנגב

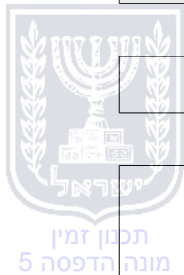
מחוז

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/SV4/1/6005280796/310>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש, על-ידי שינוי קווי בניין, ושינוי הוראות בינוי קביעת מרחק בין מבנים, במגרש 260 שכי' 8 ערערה בנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שכונה 8 מגרש 260, ערערה בנגב

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1179852

שטח התכנית 1.2 0.950 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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 200547

קואורדינאטה Y 562072

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 8 מגרש 260, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	260		ערערה בנגב

שכונה שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100786	מוסדר	חלק	89	

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2019		1605	8546	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 052-0600494 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	<u>652-0600494</u>
31/07/2022		10282	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652- 0770362. הוראות תכנית 17/ 02 /402 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>652-0770362</u>
29/07/1993		3589	4128	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3/310/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	<u>3 /310 /02 /7</u>
01/09/1994		4901	4243	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/מק/176 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	<u>176 /במ /7</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פריד שקיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פריד שקיר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14:00 30/05/2023	פריד שקיר	15/01/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

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	צבחה חליל אבו סביח (1)			ערערה בנגב		260	054-9560113		akel30@wala.com
	פרטי	סלאח מחמד אבו צבייח (1)			ערערה בנגב		260	054-9560113		akel30@wala.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 260 שכי' 8 ערערה בנגב.

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	פריד שקיר		פריד שקיר	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	חטיב להנדסה ומדידה	יפיע	(2)	4	054-9995266		h.n.eng415@gmail.com

(1) כתובת: בית 21 שכי' 2 רהט.

(2) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

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 חמולתי / משפחתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"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, על-ידי שינוי קווי בניין, ושינוי הוראות בינוי קביעת מרחק בין מבנים, במגרש 260 שכי 8 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ב- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 4.

ב- שינוי הוראות בינוי, מרחק בין מבנים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. 5.



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

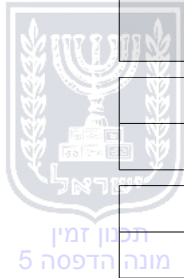
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	260
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
260	260

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	949.7	100
סה"כ	949.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	950	100
סה"כ	950	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים שיגי
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת שני מבנים מגורים במרחק מינימלי של 3 מ' ביניהם . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : <p>תותר בניית מחסן ליחידת הדיור . שטח המחסנים יחשב כשטח שירות . ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד , תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יחיד באותו מגרש לפי מפתח של 20 מ"ר ליחיד .</p> <ul style="list-style-type: none"> - קומת מרתף .: <p>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 .</p> <ul style="list-style-type: none"> - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א . - חנייה : <p>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 שתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם לחוק המקרקעין. 5 זיקת הנאה בהתאם לסעיף מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה 20 תותר הקמת חניה מבונה/מקורה לפי מפתח של של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.</p> <p>שיג:</p> <p>ימוקם בחזית המגרש הקו 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 צדי אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית . ניקוז גג השיגי יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג , לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים . שטח השיגי ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש . כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית . בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדי אפס לא יותרו פתחים .</p>



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	
								צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	שרות	עיקרי						שרות
(4)		1	4	15	4	4	50	100	100	5 (3)	0	10 (2)	85 (1)	950	260	מגורים	מגורים א'



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 (4)	אחורי (4)			
		260	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) מתוכם 60 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם 48 מ"ר ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד), מחסן 47 מ"ר.
- (3) מרתף, ממ"ד, מחסן, חניה.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

-היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
 א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
 ב- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה .
 ג- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח 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 בקני"מ 1:100.
 ד- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2

חניה

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

6.3

ניהול מי נגר

א. 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 בתחום, באמצעות תחימת 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה