

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0849356

מגרש 1, מסחר ספורט ונופש בכניסה לערערה בנגב

מחוז

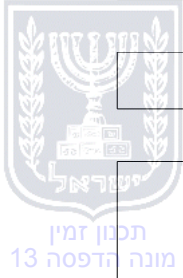
דרום

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

שינוי קו בניין צדדי דרום מערב מ- 3 מ' ל- 0 בחלקעל מנת לאפשר הסדרת הבניה הקיימת בפועל בשטח מגרש 1, מסחר ספורט ונופש בכניסה לערערה בנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 1, מסחר ספורט ונופש בכניסה לערערה בנגב

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

652-0849356

מספר התכנית

4.466 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מזרחי

קואורדינאטה X

200907

קואורדינאטה Y

563593

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 1, מסחר ספורט ונופש בכניסה לערערה 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		1	

שכונה

מסחר ספורט ונופש בכניסה לערערה בנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100530	מוסדר	חלק		100
400227	מוסדר	חלק		1
400661	מוסדר	חלק		1

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
23 / 310 / 02 / 52	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 23/310/02/52 ממשיכות לחול.	6951	2138	25/12/2014



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2021	יוסף אבו ג'בר	10: 36 18/01/2021	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 אבו עראר			ערערה בנגב	(1)	4			naief70@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 4 שכי' 2 ערערה בנגב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' שדי' רגר 28/37 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קביעת קוי בניין חדשים למגרש 1, מסחר ספורט ונופש בניסה לערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת קוי בנין למצב קיים בפועל בשטח על פי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ספורט ונופש	1		מסחר ספורט ונופש	1
			מסחר ספורט ונופש	1
			מסחר ספורט ונופש	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ספורט ונופש	4,466	100
סה"כ	4,466	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ספורט ונופש	4,466.37	100
סה"כ	4,466.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	<p>א. איזור מיועד להקמת ספורט, מבני ספורט, בריכת שחיה, מגרשי משחקים, אולם שטח ספורט ונופש וכל שימוש אחר תומך בפעילות ספורט ונופש זו כגון חדרי כושר, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילויות שונות, משרדים, אולם אירועים.</p> <p>ב. מסחר בשטח שלא יעלה על 1500 מ"ר מירבי שטחי מסחר יהיו עבור בתי קפה, מסעדות, מספרות, חנויות לספורט, בתי מרקחת, חנויות מזון, בריאות, שירותים, מרפאות ושימושים המתאימים לשמש כמסחר נלווה למרכז ספורט ונופש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1- בשטחים למסחר יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום למטרדים מכל סוג יהיו טעונים אישור משרד הבריאות.</p> <p>2- פריקה וטעינה פינוי אשפה יהיה בנפרד מהחניה למסחר המיועד.</p> <p>3- גימורי המבנים יהיו ציפוי אבן, או טיח אקרילי או דומה, עץ, טרה קוטה, אבן חול יתרו שילובים של זכוכית ובטון חשוף פלדה אלומיניום קרמיקה וכד".</p> <p>4- תיותר הקמת קרוי בד' טכסטיל ממתחה ועל כבלים על חלק מן המבנה.</p> <p>5- לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>6- תעשה הפרדה בגישה בין אולם אירועים למתקני ספורט ונופש ומסחר.</p> <p>7- הנחיות לבריכת שחיה:</p> <p>א- הבריכה תיבנה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו.</p> <p>ב- שטח בריכת השחיה לא ייחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות בנייה מותרת ובתנאי שהבריכה אינה מקורה או מוקורה בקרוי קל/עונתי, בריכה מקורה תחושב משטח עיקרי.</p> <p>ג- קווי בניין לבריכה יהיו 1.20 מ' מגבול מגרש מזרחי.</p> <p>ד- בריכה מקורה תבנה כולה בתחום קוי הבניין.</p> <p>ה- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת אוב יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ו- מי הבריכה יסולק למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>8- ברדיוס 60 מטר מתחנת השאיבה הראשית לא תותר כל בנייה שהיא, ברדיוס זה ניתן לאפשר חניה.</p> <p>9- לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</p> <p>10- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>11- בתא שטח מס' 1 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור לעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									גודל מגרש כללי			עיקרי	שרות	שרות	
קדמי מונה	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	40	149.8	6690	(2) 2750	440	(1) 3500	4466	1	מסחר ספורט ונופש
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3										

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) מתקני ספורט, משרדים, אולם ארועים, בריכת שחיה, שירותי אוכל ושתייה..

(2) קומה מתחת הכניסה הקובעת תשמש לחניה תת קרקעית.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה".
 2. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים.
 3. תנאי להיתר בניה קבלת אישור משרד הבריאות.
 4. היתר בניה לשימוש המסחרי ולבריכה הציבורית יהיה לאחר תיאום עם משרד הבריאות.
 5. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התמרון המקומית.
 6. תנאים סביבתיים.
- א.- צמחיה ונטיעת עצים- יש להוסיף נטיעה של שדרות עצים בחזית המתחם והרחוב הראשי להצללה, יש לבחור סוג עצים נותני צל ומותאמי אקלים. יש לתכנן את פרט המדרכה והתשתיות לנטית העץ באופן המתאים לגידול ולציג מפרט. מוצע לתכנן מקומות ישיבה ציבוריים בחזית המתחם ביחס למיקום העצים לרווחת התושבים באי המתחם.
- ב- מי נגר- הגשת נספח לניהול מי נגר מהשטחים המרוצפים ומהגגות להשקיית העצים במתחם מהחלקים שאינם שטח תחנת הדלק. טיפול במי נגר משטח תחנת הדלק יעשה במתחם מהחלקים שאינם שטח תחנת הדלק יעשה על פי ההנחיות המעודכנות של משרד להגנת הסביבה כפי שמפיעות באתר האינטרנט של המשרד באופן שלא יגרם זיהום למקורות מים עיליים לנחל טלה.
- ג- זיהום מים- הקמת תחנת הדלק החדשה תיעשה על פי דרישות תקנות המים(מניעת זיהום מים) (תחנות הדלק) התשנ"ז 1997 ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה כפי שמפופיעות באתר האינטרנט של המשרד.
7. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
8. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.
9. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפיקד היערות בהתאם לפקודת היערות.

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 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

6.2	עתיקות
	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 בניה
6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	תשתיות
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם, תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מט"ש ערערה בנגב.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' לתקשורת.</p>
6.8	מגבלות בניה לגובה
	<p>על תחום התכנית חלה ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים נלרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור כמות ציפורים לתעופה.</p> <p>1- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>2- תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת נחיות סימון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

