

מגן
 24 08 2009
 יפ"ד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2527/מק/7

מגרש 20 שכונה 4 ערערה בנגב.

לשם הוראת המחוזית
 מס' התכנית 2527/מק/7
 13.09.2009
 תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)
 נתקבל

מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 סוג תוכנית
 דרום
 שמעונים
 תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חותמת הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
נתוני ילקוט פרסומים	

דברי הסבר לתכנית

א. הרקע לתכנון

הסדרת מבנים קיימים ושינוי קווי בנין למגרש 20 שכונה 4

[בגלל סטייה בקו בנין] לפי סעיף 62א' [א] [4]

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה הסטוטוריים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
תכנית מס' 7/מק/2527

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 20 שכונה 4 ערעה בנגב	שם התכנית	1.1
1.200 דונם.	שטח התכנית	1.2
אישור 2	שלב מספר מהדורה	1.3
20/6/2009	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	1.5
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ערעה בנגב		
שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
563/250	קואורדינטות Y	
200/850	קואורדינטות X	
	מגרש 20 שכונה 4	1.5.2
ערעה בנגב	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
ערעה בנגב	ישוב	1.5.4
4	שכונה	
ל"ר	רחוב	
מגרש 20	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100529	מוסדר	-	29	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
א / 318/03/7	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ליך

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/7/1990	3786	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס" א /318/03/7 א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	א /318/03/7

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	פוקרא ראיד	20/6/2009	1	18	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	פוקרא ראיד	20/6/2009	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			050-7478415	שכונה 4 מגרש 20 ערערה בנגב	ערערה	לי"ר	35167220 30779482	אבו גאמע מוחמד אבו גאמע גמילה		מגיש התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6232295	קריית הממשלה 4 רח' המקווה 4	מ.מ.י				מ.מ.י

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rfluqara@nana.co.il	08-6277136	050-5763819	08-6277136	רח' החלוץ 110 באר שבע	באר שבע	89036	2473936	פוקרא ראיד	אדריכל
		054-6280662		באר שבע	באר שבע	740	58972449	קאיד אבו פריח	מודד

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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א'א[4]

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין צידי מ 3.0 מ ל 2.3-2.6 מ כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א'א[4]

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.200 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	480		-	480	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מס' יחיד	

3 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.

תאי שטח	יעוד
20	מגורים א

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א

4.1.1 שימושים

* כל התכליות והשימושים יהיו ע"פ תכנית מס' 318/03/7 א

4.1.2 הוראות

* כל הוראות בינוי ופיתוח יהיו ע"פ תכנית מס' 318/03/7 א

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע .5

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד) לזונום (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתחנת הכניסה הקובעת							מעל לתחנת הכניסה הקובעת	עיקרי			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	8.5	30%	1.73	2	+ 40%	2/3 + 480	שרות	עיקרי	1200	20	מגורים N
			2						מרתף בגודל של 2/3 משטח הבנין	מרתף בגודל של 2/3 משטח הבנין		480			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תוכנית זו ועל פי תכנית N/ 318/03/7

6.2 חניה

תותר חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

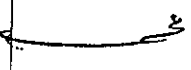
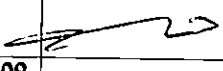
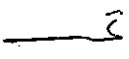

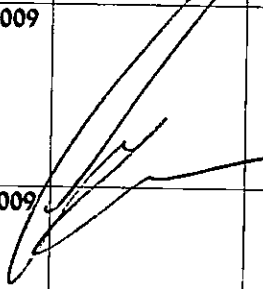
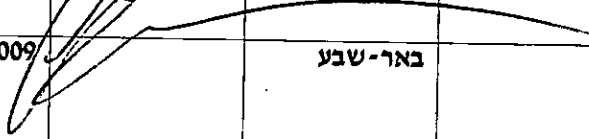
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב לי"ר	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/6/2009		ערערה	03516720	אבו גאמע מוחמד	מגיש התכנית
			30779482	אבו גאמע גמילה	
20/6/2009		ערערה	03516720	אבו גאמע מוחמד	יוזם התכנית (אם רלבנטי)
			30779482	אבו גאמע גמילה	
20/6/2009		באר-שבע	2473936	פוקרא ראיד	עורך התכנית
20/6/2009		באר-שבע		מ מ י	בעלים

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית	1.1	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית		
	✓	מתוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)		
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיה מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _פוקרא ראיד_ (שם), מספר זהות __2473936__, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 7/מק/2527_ ששמה מגרש 20 שכונה 4 ערערה בנגב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 89036.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ל"ר _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית. (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

5/1/2009
 תאריך

חתימת המצהיר _____

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ ל"ר _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2527/מק/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/7/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~קאיד אבו פריח
מתגורר ברחוב
740 מספר רשיון
38744~~

740
מספר רשיון

קאיד אבו פריח
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

740
מספר רשיון

קאיד אבו פריח
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	ליך		

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור	12/05/2008	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.