

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 901/6

ועדה	210, 2311
לתיכנון	
יזמים	

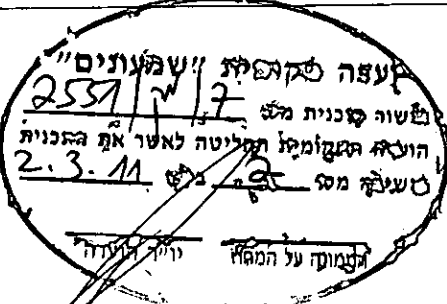
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס': 17/מק/2551

שם תוכנית: מגורים 138 שכונה 5, ערעה בנגב

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת על פי סעיף קטן 62 א(א)(4)(1)(8)

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

מגישי התוכנית מבקשים חלוקת מגרש מסי 138 לשני מגרשים 138 A, 138 B ושינוי קווי בנין והתאמתם למצב הבניה בשטח והכל על פי המסומן בתשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

מגורים 138 שכונה 5, ערערה בנגב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

2551/מק/7

מספר התוכנית

3.134 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2011 ינואר תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4)(1)(8)

לפי סעיף בחוק

- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
- X=201525 קואורדינטה X  
Y=562925 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ערעה בנגב- שכונה 5 מגרש 138
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. ערעה בנגב
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- ברפורס ברשומות
- כאר שבע ערעה בנגב 5 138

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100528	• מוסדר	• חלק מהגוש	65	1- חלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
317/03/7	138A, 138B

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/11/89	3715	תוכנית זו רק משנה את המפורט בתוכנית זו וכול יתר הוראות התוכנית המאושרת ממשיכות לחול.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כפיפות</li> <li>• שינוי</li> </ul>	תוכנית מפורטת מס' 317/03/7

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	יוסף אבו ג'בל	ינואר 2011		15		• מחייב	חוזאות התוכנית
	ו. מקומית	יוסף אבו ג'בל	ינואר 2011	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזאות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מגיש התוכנית
	דוא"ל	פקס	0544627943		עיריפת בנגב-בית 138 שכונה 5	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר.	053878088 05818600	מחמד חסין אבו גניעל סג"א אברתים אבו גניעל		
								03520718	סאלת אבו גניעל		

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	יזם במועל
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר.			מקצוע / תואר	ל"ר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	בעלים
דוא"ל	פקס	סלולרי	08-6232293	מחנות דרך חברון 60 באר שבע	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			מקצוע / תואר	ל"ר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a.jaber100@gmail.com	פקס	סלולרי	0522304493	0522304493	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	104941	58562216	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Negev_medidor@walla.co.il	פקס	סלולרי	0545237655	0522304493	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	1110	058972449	מקצוע / תואר	עורך ראשי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- חלוקת מגרש מס' 138 לשני תאי שטח על פי סעיף קטן 62 א (א) (1).
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע על פי סעיף 62 א (א) (4).
- תוספת יחיד על פי סעיף 62 א (א) (8).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

חלוקת מגרש מס' 138 לשני מגרשים 138 B ו-138 A, תוספת יחיד אחת ושינוי קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 3.134 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1200		0	1200	מ"ר	מגורים
	3		1	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	מגורים א'
	138A, 138B		
	100		דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החולאות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
95.72	3000	מגורים א'	95.72	3000	איזור מגורים
4.28	134	דרך מאושרת	4.28	134	דרך מאושרת
100	3134	סה"כ	100	3134	סה"כ



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	כל השימושים והתכליות יהיו עפ"י תוכנית מפורטת מס' 317/03/7, ליעוד זה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	לפי תוכנית מפורטת מס' 317/03/7.

**4.2 יעוד: דרך מאושרת**

**4.2.1 שימושים**  
לפי תוכנית מפורטת מס' 317/03/7.

**4.2.2 הוראות**  
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסון בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מנבא (מטר)	אפיקות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה מוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה ב-6%			גודל מגרש/מזרע/מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת למניסה	מעל למניסה							מתחת למניסה	מעל למניסה	קוביות			
אחורי	צידו-צידו-שמאלי	צידו-צידו-ימני	קדמי	מתחת למניסה	2	57.5' לגג 58.5' שטחי לגג משופע	1/2	30%	45%	45%	-----	-----	5%	1614	138A	מגורים
5	3	3	5	קוביות	2								1386	138B		

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 317/03/7.	
6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתוכנית.	

<b>6.2 חניה</b>	
א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

\*באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי

חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.  
לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<b>6.4 היטל השבחה</b>	6.4
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	א.
<b>6.5 הפקעות לצורכי ציבור</b>	6.5
המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	א.
<b>6.6.1 חלוקה ורישום</b>	6.6.1
חלוקת המגרשים ורישומם ייעשו לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	א.
<b>6.6.2 אתר עתיקות</b>	6.6.2
לי"ר	
<b>6.6.3 תשתיות</b>	6.6.3
א. מים ומערכת ביוב- בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ערערה בנגב ובהנחיותו. ב. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק.	א. ב.

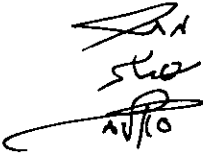
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: מחמד חסין אבו גויעד סנא אברהים אבו גויעד סאלח אבו גויעד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: אבו ג'יבר יוסף אדריכל דשני משרד 10494 רהט שכי 28/79	שם: יוסף אבו ג'יבר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: אל מהנדסון		

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מהנל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		