

--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית



תוכנית מס' 16/310/02/7

תוספת מגרשי מגורים ושטח למבנים ומוסדות ציבור ליד שכונה ג2.
--

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
דרום - שמעונים- תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/6/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>13/6/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

--	--

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

תוספת 9- מגרשי מגורים ושני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ליד שכונה ג2
בישוב ערערה בנגב , ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה
בשל חוסר חמור במגרשים למגורים ומבני ציבור.
התכנית כוללת 54 יח"ד ושני מבנים למוסדות ציבור לחינוך.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

תכנית מס' 16/310/02/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מגרשי מגורים ושטח למבנים
ומוסדות ציבור ליד שכונה ג2

1.1 שם התכנית

16.365 דונם.

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

12-6-2011

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית הכוללת
הוראות של תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמת בעלים
ועדה מחוזית

סוג איחוד וחלוקה

סמכות ראשית

מטפלת בתכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

שמעונים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

562/825, 203/950

קואורדינטות

Y X

צפון מזרח וצמוד לשכונה ג2

1.5.2 תאור מקום

ערערה בנגב

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות

בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ערערה בנגב.

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התכנית

ג2.

שכונה

לי"ר

רחוב

לי"ר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	בהסדר	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
חלק מחלק מס" 23 מגוש ארעי 63 אזור הסייג הרשומה בספר 3 אזור הסייג דף 116 בשם מדינת ישראל	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ערערה בנגב 3/310/02/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ערערה מס"7/02/310/3 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	4128	29/7/93

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת לא חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור	שוג המסמך	הוראות התכנית	תשריט התכנית
	מחייב	ל"ר	20	ל"ר	30/8/2008	פוקרא ראיד	ו. מחוזית				
	מחייב	1:500	ל"ר	1	30/8/2008	פוקרא ראיד	ו. מחוזית				

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-9972311	-	08-9959110	ת"ד 6192 באר שבע	-	-	-	מועצה מקומית ערערה בנגב	מועצה מקומית	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	08-9972311	-	08-9959110	ת"ד 6192 באר שבע	ערערה בנגב	-	-	מועצה מקומית ערערה בנגב	-	

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	
www.mmi.gov	08-6232295	-	08-6232295	קריית הממשלה רח" התקווה 4	-	-	-	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	
rfuqara@nana.co.il	08-6235020	050-5763819	08-6235020	רח"י החלוץ 110 באר שבע	רח"י רשות מקומית באר שבע	89036	2473936	פוקרא ראיד	אדריכל	אדריכל
	-	-	09-7668430	רח"י עזרה 5 כפר סבא	-	473	026868851	אריה רותם	מודד	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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיר באר שבע, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז דרום במשרד לאיכות הסביבה.

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

הקמת 9- מגרשי מגורים ושני מגרשים למבנים ומוסדות ציבור לצורך חינוך ליד שכונה ג2 ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי ייעוד חלק משטח ציבורי פתוח למגורים ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ב- קביעת שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים א ל 100% מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים.
- ג- קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח למבנים ומוסדות ציבור ל 100% מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים.
- ד- קביעת שטח ציבורי פתוח שיפותח בתמורה להקמת מגרשי המגורים.
- ה- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ו- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז- קביעת התכליות והשימושים.
- ח- ב- קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התוכנית – 16.365 דונם.

מגורים (מספר יחידות דיור - יח"ד / מ"ר) – 54 יחידות דיור בתכנית

מבנים ומוסדות ציבור (מספר יחידות - יח"ד / מ"ר) – –

תעסוקה (מ"ר) - לא רלבנטי.

מלונאות ונופש (מספר חדרים / יחידות אירוח / מ"ר) - לא רלבנטי

סה"כ שטח התוכנית – 16,365 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8,759	8,759+	0	מ"ר	מגורים
		54	54+		מס' יחיד	
		1,812	1,812+	0	מ"ר	שטח לבניני ציבור
		-	-	0	מס' יחיד	

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.

תאי שטח	יעוד
55-56-57-58-59-60-61-62-63	מגורים
101-100	מבנים ומוסדות ציבור
70	דרך משולבת
71	דרך מוצעת
73	דרך מאושרת
72	שטח ציבורי פתוח

4. שימושים והוראות לייעודי קרקע

מגורים-א-

4.1

- במגרש תותר בניית שני בתים ובכל בית תותר בניית 3 יחידות דיור סה"כ במגרש תותר 6 יחיד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט .
- מספר קומות וגובה מבנה.
- מספר הקומות יהיה עד 3 קומות מעל לקומת מרתף
 - גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.7 מ.
 - גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 11.7 מ.
 - המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה +0.00
 - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית.
- שטחי בניה למטרות שרות-
- תותר בניית מבנה עזר בגובה של 3.0 מ , ובניתו תותר גם בקו בנין 0 בכל הצדדים של המגרש
- בצדדים תותר הבניה רק בהסכמת השכנים.
 - השימושים המותרים למבנה עזר הם מחסנים ומבנה חניה מקורה .

מרתף:

- באיזור זה תותר בניית מרתפים לבתים בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, שטחם יבוא במנין שטחי השירות.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מ מעל פני הקרקע בחלק הבנין בו בנוי המרתף .

שצ"פ-

4.2

- בשטח זה תותר נטיעת עצים , ערוגות צמחים, ריצוף והתקנת ספסלים, מתקני משחקים לילדים, תאורה וריהוט רחוב וגן.

מבנים ומוסדות ציבור/חינוך:

4.3

- בשטח זה תותר הקמת מבנים כגון גני ילדים, תחנה לטיפול באם ובילד, וכו....
- מספר הקומות יהיה עד 3 קומות .
 - גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.7 מ.
 - גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 11.7 מ.
 - המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה +0.00
 - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית.
- היתרי בניה משטח לבניני ציבור יצאו לאחר הגשת תוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

דרכים /דרך משולבת:

4.4

- בשטחים המיועדים לכבישים תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הכביש עצמו, אחזקתו ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך , תיעול, ניקוז, הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

5.0. טבלת זכויות והוראות בניה:

מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %				גודל מגרש/ מזערי/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
אחוזי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שטח	עיקרי שטח				שרות שטח	עיקרי שטח	שרות שטח																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
					לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט					לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט				לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט

הערה : השימושים הכלולים בשטחי שירותים הם : ממ"ד, אחסנה במבנה מגורים, חניות מקורות, כניסות ומרפסות מקורות, סככות ומחסנים שאינם במבני מגורים

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 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.

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

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק תכנון ובניה, 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.

6.3 בינוי ופיתוח

א. **חומרי גמר:** כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מטיח, לבני סיליקט או קרמיקה, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו.

ב. **גגות:** גגות הבנינים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרוניים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.

ג. **גדרות:** הגדרות יבנו בגבול המגרש, והן יהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים כמו כן מותר להשתמש בטוח איכותי או בשילוב בין חומרים.

6.5- תשתיות:**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי [כגון: חצץ, חלוקים וכו'].
ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התחום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה

6.7 חלוקה ורישום:

- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג- לחוק התכנון והבניה.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה:

- א- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה
- ב- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין.
- ג- תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- ד- תחום התכנית מצוי בתחום מגבלות הבנייה לגובה בגין שדה שדה תעופה נבטים עפ"י תמ"מ 14/4 שינוי 23- תנאי למתן היתרים לבניית מבנים ולמתקנים שגובהם עולה על גובה מוחלט של 475 מ', יהיה קיום התייעצות עם רשות התעופה האזרחית.
- ה- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 [הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם] בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 2- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 [נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008].
- ו- היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- ז- תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ מס" 72 שנקבע לכך בתכנית זו ואישורה ע"י הועדה המקומית
- ח- תנאי לאכלוס יחידות הדיור יהיה השלמת פיתוח השצ"פ האמור.
- ב- היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת הגדרות המסומנים להריסה בתכנית.

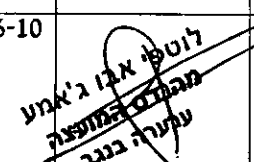
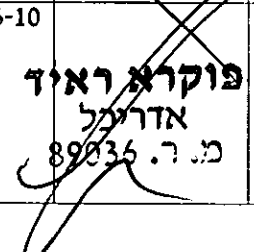
7. מישור התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25-6-10	 לוטפי אבו ג'אמר מהנדס חומות ערערה בנגב	ערערה בנגב		מועצה מקומית ערערה	מגיש התכנית
25-6-10	 לוטפי אבו ג'אמר מהנדס חומות ערערה בנגב	ערערה בנגב		מועצה מקומית ערערה	יוזם התכנית
25-6-10	 פוקרא ראיד אדריכל מ.ר. 89036	-	2473936	פוקרא ראיד	עורך התכנית

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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	✓	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת 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 החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות ליושאי פרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פוקרא ראיד (שם), מספר זהות 2473936, _____

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 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

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 והנחיון 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.

25/6/2010

תאריך

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ לי"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 (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי 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: 16/310/02/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4. 2008 כ. בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אריה רותם
 מוסמך
 מס' 473
 חתימה

אריה רותם שם המודד המוסמך	473 מספר רשיון
------------------------------	-------------------

(העת עדכון המדידה)

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

חתימה	מספר רשיון	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 סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
318/03/7 א	מופקדת	3786	29/7/90

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 התכנון 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 ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		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.