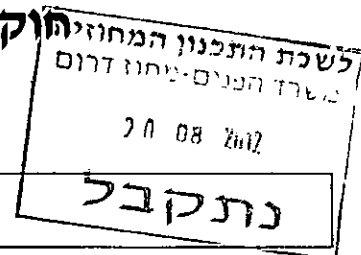


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס': 30/311/03/7

שם תוכנית: מגרשים, 175, 174, 173, שכונה 2, ערערה בנגב

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/10/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>23/10/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

מבקשי התוכנית מבקשים:

- 1- תוספת יח"ד מ- 8 יח"ד ל- 15 יח"ד
- 2- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע
- 3- הגדלת אחוזי בניה.
- 4- איחוד וחלוקת מחדש של מגרשים 172, 173, 174, 175.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרשים, 173, 174, 175 שכונה 2, ערערה בנגב

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

30/311/03/7

מספר התוכנית

5.953 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאי למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה אוגוסט 2012

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

רסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• בהסכמת בעלים.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים**

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

X=203375
Y=563900

1.5.2 תיאור מקום שכונה 2 מגרשים 172,173,174,175**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. ערערה בנגב**

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב

באר שבע
ערערה בנגב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

2
172, 173, 174, 175,

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/7	• רשום		51-55	84

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
311/03/7'ב'	172,173,174,175,

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
311/03/7/ב'	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 311/03/7ב' ממשיכות לחול.	4394	28/03/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	אוגוסט 2012		16			• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	אוגוסט 2012	1			1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	אוגוסט 2012	1			1:250	• מנחה	נספח בניין
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	אוגוסט 2012					• מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר רשות מקומית / שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
			054-5611563		שכונה 174 ערערה- בנגב		ל"ר.	060648417 034591153		אבו עראר ראיד אבו עראר שמאחא אבו עראר פרנ אבו		מנישי התכנית
					שכונה 175 ערערה- בנגב			300912367 300670874		סאחא פרנ אבו עראר מרים אבו עראר		
					שכונה 175 ערערה- בנגב			032990038 029850435		אבו עראר ראחב אבו עראר נעומה		
					שכונה 175 ערערה- בנגב			37249703 37249703		אנואר סברי אבו עראר אמירה מחמוד אבו עראר		

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			08-6232293	קרית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע							• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a.jaber100@gmail.com		0522304493		רח' ת.ד. 1040		אל מקומית	104941	58562216		יוסף אבו גבר	אדריכל	• עורך ראשי
	08-6239834	0544679050	08-6282860	"קרית העסקים" רח' הבורסקאי 1/108 באר שבע		אריז מדינות בע"מ	633			אבי אריז	מודד מוסמך	מודד

02/08/2012

תכנית הזראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 7 מתוך 16

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

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**

הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין במגרשי מגורים מס' 173,174,175 בשכונה 2 בערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים 173-175.
- ב- הגדלת זכויות בניה בתא שטח 173 מ- 40% ל- 61.73% עיקרי.
- ג- הגדלת זכויות בניה בתא שטח 174 מ- 40% ל- 77.22% עיקרי.
- ד- הגדלת זכויות בניה בתא שטח 175 מ- 40% ל- 73.83% עיקרי.
- ה- קביעת התכליות והשימושים המותרים ומגבולות בניה.
- ו - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז -קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ח- קביעת מס' יח"ד מ- 8 יח"ד ל- 15 יח"ד בתחום התוכנית.
- ט- גובה הבניה מ- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה.
- ז -קביעת שלבי ביצוע התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	5.953 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2886.60	+911.60	1975	מ"ר	מגורים א'
		15	+7	8	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1	טבלת תאי שטח
-----	--------------

תאי שטח כפופים				יעוד
		תאי שטח	מגורים א'	יעוד
		173-175		מגורים א'
		100	דרך מאושרת	דרך מאושרת
		1002	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

3.2	טבלת שטחים
-----	------------

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	↑	אחוזים	יעוד
82.93	4937	מגורים א'		82.93	מגורים א'
11.93	710	דרך מאושרת		11.93	דרך מאושרת
5.14	306	שטח ציבורי פתוח		5.14	שטח ציבורי פתוח
100	5953	סה"כ		100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א': תא שטח מס' 173 יבנו בו 6 יח"ד בשני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ- 6 מ' קומת מגורים מתחת למפלס 0.00 ומעל שתי קומות בבנין הקדמי מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי. במבנה מס' 2 יבנו 3 יח"ד בגובה 3 קומות כמסומן בנספח הבינוי. שטחי שירות יכללו: מחסן בגודל 50 מ"ר יבנה בצד האחורי של המגרש כמסומן בנספח הבינוי, ממ"דים בגודל 60 מ"ר 10 מ"ר לכל יח"ד ומשטח חניה מרוצף לרכבים לשני מבני המגורים כמסומן בתשריט נספח הבינוי.
ב.	תא שטח מס' 174: יבנו במגרש שני מבני מגורים, בבנין הקדמי הצמוד לכביש הגישה יבנו בו 3 יח"ד + מרתף, קומת מגורים במפלס מתחת ל 0.00 ומעל יבנו שתי קומות מגורים. שטחי השירות יכללו: מרתף בגודל 134 מ"ר וישמש לאחסנה, ממ"דים 10 מ"ר לכל יח"ד. בבנין האחורי כמסומן בנספח הבינוי יבנו בו 3 יח"ד, מרתף המשמש לאחסנה וממ"דים 10 מ"ר לכל יח"ד. חנייה לרכבים: משטח מרוצף בצד האחורי של המגרש כמסומן בנספח הבינוי.
ג.	תא שטח 175: יבנו בו 3 יח"ד + מרתף, תבנה קומת מגורים מתחת למפלס ה- 0.00 ומעל יבנו עוד שתי קומות. שטחי שירות יכללו: מרתף המשמש כאחסנה ליח"ד וממ"דים 10 מ"ר לכל יח"ד. חניה לרכבים: משטח חניה מרוצף בצד הקדמי של המגרש כמסומן בנספח הבינוי
ד.	
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.
ב.	הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.
ג.	הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

4.2	שם היעוד: שטח ציבורי פתוח
א.	שימושים: שבילי גישה להולכי רגל ודרכי שירות עירוני.

4.3	דרכים
א.	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:
ב.	תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט לרבות הריסת המבנים הקיימים בתחום השצ"פ, בתא שטח מס' 1002.
ג.	בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
ד.	תנאי להיתר בניה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
ה.	בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
ו.	היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 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).
3.	היתר לשינוי יעוד 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.

6.2	חנייה
א.	החנייה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חנייה 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' 2.00	מ' 2.25	מ' 5.00	מ' 6.50	מ' 8.50
א.	קו חשמל מתח נמוך			
ב.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			
	בשטח בנוי			
	בשטח פתוח			
ג.	קו חשמל מתח עליון			

110 - 160 ק"מ: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"מ עד 400 ק"מ		35.00 מ'

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

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' מקווי 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.

6.4 היטל השבחה.	
הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.5 הפקעות לצורכי ציבור	
" 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".	

6.6 חלוקה ורישום.	
חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	

6.7 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%

6.8 תשתיות	
א. - מים – חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית ערערה בנגב ובהנחיתה.	
ב. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הביוב מט"ש ערערה בנגב.	
ג. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' לתקשורת.	

6.9	הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עלי
	" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 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 חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.10	הגבלת בנייה בגין שדה תעופה נבטים
א.	התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה לגובה- <u>חריגה טיפוגרפית</u> , הנובעות מקיומו של שדה התעופה נבטים.
ב.	הגובה המרבי <u>המותר לבניה בתחום התוכנית</u> , לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים וכד', <u>כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה של 15 מ' מפני קרקע קיים.</u>
ג.	תנאי למתן היתרי בנייה ובקשות להקלה למבנה שגובהו מעל 12 מ' מגובה פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית

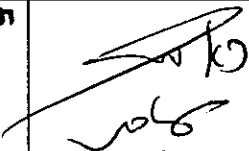
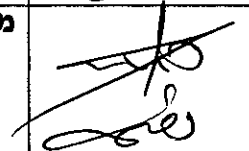
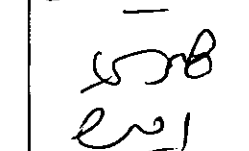
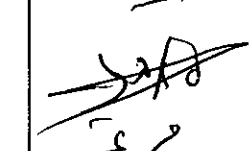
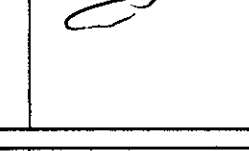
7.1 שלבי ביצוע- ל"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	היתרי בניה	הריסת המבנים בשצ"פ תא מס' 1002

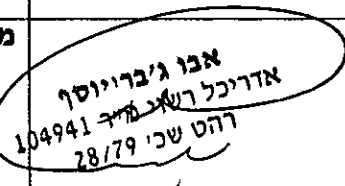
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
אבו עראר ראיד		
אבו עראר סמאהר		
אבו עראר ראתב		מספר תאגיד:
אבו עראר נעימה		
אנואר סברי אבו עראר		
אמירה מחמוד אבו עראר		
סאהר פרג אבו עראר		
מרים אבו עראר		

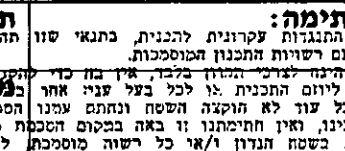
מגישי
התוכנית

שם: יוסף אבו ג'בר	חתימה:	תאריך:
תאגיד: אל מהנדסון		מספר תאגיד:

עורך
התוכנית

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:

יוזם
בפועל

שם:	חתימה:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל		תאריך: 28/8/18
תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין
בקרע

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יוסף אבו ג'בר (שם), מספר זהות 58562216, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 30/311/037 ששמה מגרשים 173-175 שכונה 2, ערערה בנגב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104941.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 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.

אבו ג'בר יוסף
אדריכל ושרי מיידי
רהט שרי 28/79
104941

חתימת המצהיר

8/8/2009

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (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 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

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 30/311/03/7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 12/09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית, קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

15/08/2012
תאריך

אבי ארז
מודד מס' 633
חתימה

633
מספר רשיון

אבי ארז
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 09/2011 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

633
מספר רשיון

אבי ארז
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אבו ג'בר יוסף
אדריכל רשות מייר 104941
דהט שבי 28/79

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 12/2011 חתימה:

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: <u>נספח בינוי מנחה</u>		
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 וחותמת ⁽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 4.1 בחלק ב' 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		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
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 כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך 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 לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

⁽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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 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.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

אבו ג'בר יוסף
אדריכל בשנת מ"ד
104941
רה"ט שכי' 28/79

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 08/2012 חתימה:

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

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 השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

טבלת הקצאות

לתוכנית מספר 30/311/03/7

פרטי המגורשים המוקצים											
חתימת בעלים	מס' יח"ד	יעד	חלקים בשבר משוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זרות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' גוש	
								סופי			
	15	מגורים א'		4973	032990038	אבו עראר ראחב	מ.מ. ישראל	52,54, 55	173,174,175	100084/7	
					029850435	אבו עראר נעימה					
					060648417	אבו עראר ראיד					
					034591453	אבו עראר סמאח					
					300912367	סאח פרנ אבו עראר					
					300670874	מרים אבו עראר					
					37249703	אנואר סברי אבו עראר					
					37249703	אמירה מחמוד אבו עראר					
		שצ"פ		306			מ.מ. ישראל	51	1001	100084/7	
		דרך		710			מ.מ. ישראל	84	1003	100084/7	

02/08/2012

תבנית נספחים מעודכנת ליוני 2009