

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 23/311/03/7

שם תוכנית: במגרש 9300 שכונה 2 ערעה בנגב

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
05.08.2012
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הפקדה

משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ובניה <u>24/10/12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>11/2/13</u> תאריך <u>[Signature]</u> יו"ר הוועדה המחוזית	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית 23/311/03/7

- התכנית מסדירה מצב קיים בשטח ומגדילה מס' יח"ד במגרש

מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד וזאת בשל מצוקת מגורים שקיימת בשכונה מס 2.

- משנה קווי בנין ומגדילה אחוזי בניה.

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרש 9300 שכונה 2 ערערה בנגב.
	מספר התוכנית	23/311/03/7
שטח התוכנית	1.2	1.080 דונם
מהדורות	1.3	שלב
	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף
	תאריך עדכון המהדורה	1
	סוג התוכנית	5-4-2012
סיווג התוכנית	1.4	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	62
	היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם
ברשומות

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	203/500
		קואורדינטה Y	563/475
1.5.2	תיאור מקום		מגרש 9300 ליד המסגד בשכונה 2
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערערה בנגב
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ערערה בנגב
		שכונה	2
		רחוב	209
		מספר בית	מגרש 9300

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084/10	• רשום	• -	50	22

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
311/03/7 -1	9300

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

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
311/03/7-1-ב	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס"311/03/7-1-ב בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו	4394	28/3/1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	21	ל"ר	5-4-2012	פוקרא ראיד	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	5-4-2012	פוקרא ראיד	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:100	ל"ר	1	5-4-2012	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.

25/04/2012

עמוד 6 מתוך 19

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

יש לעיין את פרטיהם האישיים של כל הגורמים שהיה להם חלק בהכנת התוכנית.

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
-	אבו ערר מוניר	32847584		ערערה	לא רלבנטי	שכ" 2 ערערה	-	050-5272913			

(*) ימלא רק כשהתוכנית מוגשת על ידי מקבץ של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה – כל בעל קרקע יפרט את החלקות שבבעלותו.

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	אבו ערר מוניר	32847584		ערערה	לא רלבנטי	שכ" 2 ערערה	-	050-5272913		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מנחם מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קריית הממשלה רח" הנקוות 4	08/6232295	08/6232295	08/6232295	לי"ר
חוכר לדורות	חוכר לדורות	אבו ערר מוניר	32847584	ערערה	לי"ר	שכ" 2 ערערה	-	050-5272913		לי"ר

• אינו מתייחס לבעלי עניין בקרקע שעניינם שכירות חודשית.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל. מוקרא דאיד	2473936	89036	קווי הנדסה	-	רח" החלוץ 110	08-6235020	050-5763819		-
• מודר	אבו פריח קאיד	58972449	740	חוצות הנגב	-	שד" יצחק רוב 28/37	08-6652088		08-6285860	-

25/04/2012

עמוד 7 מתוך 19

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
ל"ר	ל"ר

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 ושינוי תוכן התוכנית

2.1 מטרת התכנית	
- הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי הבניין הגדלת מס' יחיד במגרש 9300 שכ" 2 ערערה בנגב	

2.2 עיקרי הוראות התכנית	
א קביעת שטחי הבנייה המרביים ל 1000 מ"ר מתוכם 925 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ב קביעת 4 יחיד במגרש. ג קביעת התכליות והשימושים. ד קביעת התנאים למתן היתרי בניה. ה קביעת שלבי ביצוע התכנית. ו תנאים למתן היתרי בניה	

סה"כ שטח התוכנית	1.080 דונם
-------------------------	-------------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	408	+492	900		
	מס' יחיד	2	+2	4		

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
		ל"ר	9300	מגורים א'
		ל"ר	100	כביש

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	מ"ר	יעוד
95	1021	1021	אזור מגורים א
5	59	59	דרך מאושרת
100.00	1080	1080	סה"כ

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע	4.
מגורים א	4.1
שימושים	4.1.1
א. - במגרש תותר בניית מבנה אחד עם 4 יח"ד. - גובה מרבי לחלק מהמבנה עם גג שטוח או משופע כולל מעקות בנויים יהיה עד 9.7 מ. - המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $488.5 = 0.00 +$ - תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית שגודל השטח לא יעלה על 15.0 מ"ר. שטחי בניה למטרות שרות- -שטחי שירות יהיו ממ"ד, מחסן, חניה מקורה. -תותר בניית מחסן בקו בנין אחורי וצידי 0.0 -בצד דרומי של המגרש בגודל שלא יעלה על 24 מ"ר בגובה של 3.0 מ, [מתחת למפלס הכניסה] וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. - תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש קו 0.0 בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר סה"כ [במפלס הכניסה] -מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד בס"כ עד 27 מ"ר [במפלס הכניסה] - ו 9.0 [מתחת למפלס הכניסה]	
בינוי ופיתוח	4.1.2
א. חומרי גמר חומרי הגמר: כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מטיח, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו.	
ב. גגות: גגות הבנינים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונים 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 בטיח איכותי או בשילוב בין חומרים.	
דרכים	4.2
א. שטח הדרך הקיימת ישמש לתנועה ציבורית, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב. בשטח זה תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: תיעול הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון, ונטיעות. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבוריות ותאסר בניה כלשהי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה:

מצ"ב מאושר לפי תכנית 23/311/03/7

קווי בנין (מטר)										שטחי בניה %					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעד	מס' מגרש	גודל מגרש/ מזערי/ מזערי (מ"ר)	מגורים N																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
אחורי	צדדי- שמאלי	קדמי	מרתף /או קומת עמודים	2	9.0	2.0	2	מפל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	מפל לבניסה הקובעת							עיקרי	שרות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
								מרתף /או קומת עמודים	2	מרתף /או קומת עמודים	2		עיקרי	שרות								עיקרי	שרות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט</

מצב מוצע מצ"ב מאושר לפי תכנית 23/311/03/7

מגורים N	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעד	
			מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	עיקרי שירות						עיקרי שירות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		אחוזי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות													
9300	1021	720	42	205 ***	33 **	97.9	50	4	4	9.7 גלגל משופע שטוח או	1	3	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט			

הערה : השימושים הכלולים בשטחי שירות הם : ממ"ד, אחסנה במבנה מגורים, חניה מקורה.

* שטחי שירות מעל למפלס הכניסה, 27 מ"ר מ ד + 15 מ"ר חניה.

** שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה, 9 מ"ר מ ד + 24 מחסן.

*** שטח הקומה מתחת לבניסה הקובעת ייחשב משטח הבניה וגובהו לא יעלה על 3.00 מ.

- מפלס הכניסה ייקבע ע"פ מצב קיים 0.0 = 488.50 מ גובה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה:

- א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ע"פי תוכנית זו, לאחר אישורה
- ב- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- ג- 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].
- ד- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במהנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
- ה- תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט.

6.2 תשתיות:

הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1 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.

מרחק מתח מ' 3	מרחק מציר הקו מ' 3.5
א. קו חשמל מתח נמוך	
ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:	מ' 6
ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו:	20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	מ' 35

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לתפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלה לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.2.2 מים:

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

6.2.3. ניקוז:

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'....
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.2.4. 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.

6.3 חניה:

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

6.4	<u>הפקעות לצרכי ציבור</u>
6.4.1	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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנה

8. חתימות

שם: אבו ערר מוניר	חתימה:	תאריך: 5-4-2012	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: שמעונים	מספר תאגיד:		
שם: אדר" פוקרא ראיד	חתימה: פוקרא ראיד	תאריך: 5-4-2012	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: אבו ערר מוניר	חתימה:	תאריך: 5-4-2012	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך: 5-4-2012	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: אבו ערר מוניר	חתימה:	תאריך: 5-4-2012	חוכר
תאגיד:	מספר תאגיד:		

הזן לנו התנגדות עקרתית/להלנית בתנאי שזו תהיה
מחויבות פס רשית התנגדות המוסמכות.
התנגדות הנהגה לרצון התנגדות כלכלית. אין זה כדי להפנות
כל זכות לחוק התנגדות או לכל דבר אחר. חבר
התנגדות. התנגדות לכל חוק. חשש ונאחז עמנו
סתם. נניח. איד. חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
כל חתם ונציג כל דבר.
למשל חסר סכס מסווג בזה כי אם נעשה או ייעשה
דינו הסכם בגין השטח הכליל. חבנית. אין בחתימתנו
על החבנית הכרה או חידוש בקיום הסכם כאמור ו/או
חידוש של זכותנו לבטל בגלל רצוננו של מי.
מאחר על מנת לטות כלשהו. ו/או על כל
אחרת הנלווה לנו מכא. הסכם כאמור נעמי כל
שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חבנית.
מינחל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

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: _____ בינוי מנחה	☒	☐
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	☒	☐
	1.1	שם התוכנית	☒	☐
התאמה בין התשריט להוראות 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)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		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 בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה 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/הנחית 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 במינהל 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: 23/311/03/7 ששמה __ תוכנית מפורטת __ (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. לי"ר _____
- 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.

פוקרא ראיד
 אדריכל
 חתימת המצהיר

5-4-2012
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/10/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קאיד אבו פריח
מנהל אדריכלות
ומודד מוסמך
(מ.ר. 740)
(38744)

740
מספר רשיון

אבו פריח קאיד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20/5/12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קאיד אבו פריח
מנהל אדריכלות
ומודד מוסמך
(מ.ר. 740)
(38744)

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

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.