

מגן אש
ועדה מקומית לתכנון
יהודה ושומרון
2570/מק/7
03 04 2013
נתקבל



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2570

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
08-05-2013
נתקבל

שם התכנית: מגרש 33 שכ"ג ערערה בנגב.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' 7/מק/2570

במגרש מס 33 שכ"י 2 בערעה בנגב קיים בנין אחד עם סטיה בקווי בנין אחוריים בתכנית זו מגיש התכנית מבקש:

1- שינוי קו בניה אחורי מ 5.0 ל 2.66 מ בחלקו לפי סעיף 62א'א[4].

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מגרש 33 שכ"ג ערערה בנגב.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>2570/מק/7</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>1.110 דונם</p>		<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאי ם למתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>22-10-2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לפי סעיף 62א(א') [4] 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	562/850
		קואורדינטה Y	203/700
1.5.2	תיאור מקום	ערערה בנגב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	שמעונים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ערערה בנגב
		שכונה	ג2
		רחוב	-
		מספר בית	33

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400257	לא מוסדר	-	-	1-בחלק

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
2/310/02/7	33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20-11-1989	3718	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 2 /310/02/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	2/310/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	פוקרא ראיד	22-10-2012	לי"ר	19	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקומית	פוקרא ראיד	22-10-2012	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית 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	
			08-6235020	ערערה שכ-ג-33 מגרש	ערערה	לי"ר	37964855 305371551	אבו קוש סמי אבו קוש עיטלי שחדה	בעל מגרש	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	דרך חברון 60	-	-	-	מ מ י	בעלים	בעל הזכויות בקרקע
			08-6235020	ערערה שכ-ג-33 מגרש	ערערה	לי"ר	37964855 305371551	אבו קוש סמי אבו קוש עיטלי שחדה	חוכר	

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"י החלוץ 110 באר שבע		89036	2473936	פוקרא ראיד	אדריכל	אדריכל
			-	רהט 33/76		792	58972449	אבו גאמע זוהדי	מודד	מודד

1.9

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.

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**

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א' [א'] [4].

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי קו בנין אחורי מ 5.0 ל 2.66 מ בחלקו.
- ב- כל שאר התכליות והשימושים לפי תוכנית 2/310/02/7
-

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.110 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מכורט				
		400	0+	400	מ"ר	מגורים
		2	0+	2	מסי יח"ד	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			להריסה	33	מגורים
				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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90	1.000	מגורים א		90	1.000	מגורים א
10	110	כביש		10	110	כביש
100	1.110	סה"כ		100	1.110	סה"כ

שימושים והוראות ליעודי קרקע	4.
מגורים א	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים-א כל השימושים והתכליות בהתאם לתכנית מס' 2/310/02/7	א.
בינוי ופיתוח	4.1.2
לפי תכנית מס' 2/310/02/7	א.
דרכים	4.2
לפי תכנית מס' 2/310/02/7	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5. טבלת זכויות והוראות בניה :

מצב מאושר ע"פ תכנית 2/310/02/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה %			תכנית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
מגורים א	33	1000	זכויות בנייה עפ"י תכנית מס' 2/310/02/7								לפי תשריט			

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה:

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

6.2 תשתיות:

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

6.2.1**הוראות בנושא חשמל**

6.2.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	
3 מ'	3.5 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:
-	20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו:
	35 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

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 מיס:

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

6.2.3 ניקוז:

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

6.2.4 ביוב:

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

6.3 חניה:

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

6.4 חלוקה ורישום

- ל"ר

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

6.5.1 לפי תכנית מס" 2/310/02/7

7. ביצוע התוכנית

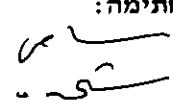
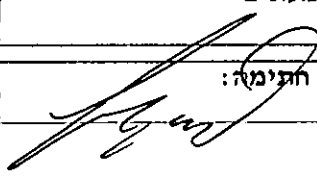
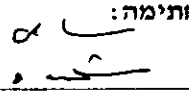
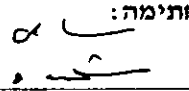

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב לי"ר	תאור שלב לי"ר	התנייה לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לפי תכנית מס" 2/310/02/7

8. חתימות

תאריך: 22-10-2012 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אבו קוש סמי אבו קוש עיטלי שחדה	מגיש התוכנית
תאריך: 22-10-2012 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אדר" פוקרא ראיד תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 22-10-2012 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אבו קוש סמי אבו קוש עיטלי שחדה תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: 22-10-2012 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אבו קוש סמי אבו קוש עיטלי שחדה תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 22-10-2012 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אבו קוש סמי אבו קוש עיטלי שחדה תאגיד:	חוכר

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 וכ"ו?	✓		
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 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 שכך?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?	✓	
		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 ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	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? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? ⁽⁵⁾	✓	
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?	✓	

⁽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⁾ חערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לזוהב 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/2570 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

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.


חתימת המצהיר

22-10-2012

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2570/מק/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/12/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס אורי זוהדי
 ומודד מוסמך מ.מ. 41600
 רה"ט 76-76-792
 זוהדי מודד 85357

792
 מספר רשיון

אבו גאמיע זוהדי
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/5/13 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מהנדס אורי זוהדי
 ומודד מוסמך מ.מ. 41600
 רה"ט 76-76-792
 זוהדי מודד 85357

792
 מספר רשיון

אבו גאמיע זוהדי
 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 המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> 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.