

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

04.05.2014

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 36/311/03/7

שם תוכנית: מגרש 61, שכונה 2א, ערערה בנגב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוקר תכנון הבניה התשכ"ה - 1965 משרד התכנון והבניה - מחוז הדרום תאריך: 20/5/14 לשם: אזור הדרום</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השנ <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>14/9/14 תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית משנה קוו בנין קדמי, מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ולמטרות שירות ומגדילה את מס' הקומות לשלוש קומות במגרש מסי' 61 שכונה 2 בישוב ערערה בנגב, התוכנית כוללת 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
מגרש 61, שכונה 2א, ערעה בנגב			1.1
36/311/03/7	מספר התוכנית		
0.993 דונם		שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
30/04/2014	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• 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		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	203807
		קואורדינטה Y	563895
1.5.2	תיאור מקום	מזרח צפונה לשכונה א2 בערעה בנגב	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערעה בנגב
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ערעה בנגב
		שכונה	א2
		רחוב	-----
		מספר בית	61

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100084	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		1 בחלק
בני שמעון נחל טלה 63	שומה	חלק מהגוש		2 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
בני שמעון נחל טלה 63	בני שמעון נחל טלה 63

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10/311/03/7	61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/7/93	4188	תוכנית זו (36/311/03/7) משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 3/310/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	תוכנית מתאר מס' 3/310/02/7
19/12/1995	4362	תוכנית זו (36/311/03/7) משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 10/311/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	תוכנית מפורטת מס' 10/311/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	30/04/2014	15		ללא קנ"מ	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	30/04/2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	30/04/2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	אבו סעלוק יוסף	23154586				ערערה בנגב שכונה 2א בית 61		0523912159			100084 לא מוסדר 1 בחלק

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל			קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250	
• חוכר	אבו סעלוק יוסף	23154586		ערערה בנגב שכונה 2א בית 61		0523912159		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי • מודד	אבו ג'אמע זוהדי	059938738	מודד - 792 מהנדס - 41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		שכונה 33 בית 76 רהט 85357	08-9917911	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז דרום במשרד לאיכות הסביבה.

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**

שינוי בקווי בנין, הגדלת מס' הקומות לשלוש, הגדלת זכויות בנייה למטרת עיקריות ולמטרות שירות במגרש 61 שכונה 2א ערערה בנגב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקו בנין קדמי 5 מ' וצידי נקודתי 1.9 מ'.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים מ 55%-ל-99.43% כשמתוכם 71.87% מיועדים לשטחים עיקריים.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.993 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		627.43	+278.23	349.2	מ"ר	מגורים א'
		4	+2	2	מס' 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	61	מגורים א'
				696	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
87.92%	873	מגורים א'		87.83%	873	מגורים א'
12.08%	120	דרך מאושרת		12.17%	120	דרך מאושרת
100%	993 מ"ר	סה"כ		100%	993 מ"ר	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>2 מבני מגורים במגרש, מחסן וחנייה מקורה לרכב פרטי, מרתף לאחסנה ומיקלט, מסי יחידות הדיור לכל היותר עד 4 יח"ד.</p> <p>1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין המוצע יהיה (+0.00=460.0) במגרש.</p> <p>2) המרווח המזערי בין המבנים יהיה מ 0.0 עד 3.0 מ.</p> <p>ב- מחסן: מחסן בגודל מירבי עד 10% משטח המגרש, מיקומו בקו בנין צידי 0 עד 3 מ', קו בנין אחורי 0 עד 3 מ' ולא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>ניתן למקם את המחסן בצמוד למבנה העיקרי ו/או בתוך קומת המרתף.</p> <p>גובה מירבי לקירווי יהיה 3.5 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- מרתף: כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, בגודל 10% משטח המגרש ישמש לאחסון מתקני טכניים, מרחב מוגן בשטח של עד 36 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א.</p> <p>ד- חנייה מקורה: חנייה לרכב עד 30 מ"ר למגרש, ניתן למקם את החנייה בצמוד למבנה העיקרי במגרש ובכל מרחק ממנו, קו בנין קדמי וצידי 0 עד 3 מ'.</p> <p>גובה מירבי לקירווי יהיה 3.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>ה- שיג: חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש, השיג יהיה בנוי מבנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום, הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית.</p> <p>מיקום השיגי בקו בנין קדמי וצידי 0. גובה מירבי לקירווי יהיה 3.5 מ'.</p> <p>ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p>	מגורים א'
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א.
<p>הבנייה תהיה מבניה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום ו/או רעפים, חזיתות המבנים יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שליכט צבעוני ו/או טיח התזה ו/או ציפוי קרמיקה, יותר שימוש בבלוקים או פני בטון חשופים וצבועים.</p>	
בינוי ופיתוח	ב.
<p>קירות תומכים: בגובה המירבי עד 1.20 מטר מפני הקרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. הקירות יהיה מבטון מצופה מאבן טבעי או שליכט צבעוני תותר התקנת מעקה מעליו.</p> <p>אין לשפוך עפר או פסולת ו/או חומרי בניין ואין לבצע עבודות פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.</p>	

ד"ך מאושרת	4.2
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.2 מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / %				מגדל (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן ומתואר בתשריט				1 (קומת מרתף)	3 (קומות מגורים)	12 מ' גג שטוח) או 13 מ' גג רעפים)	4.6	4	65%	99.43%	868.02 מ"ר	10% מרתף + 4.12% ממד/ממק (36 מ"ר)	10% מחסן + 3.44% חנייה מקורה (30 מ"ר)	65% + 6.87% שיג' (60מ"ר)	873	61	מגורים- א'

** פירוט ההערות לכל השימושים במגרש נמצא בסעיף 4.1.1
 *** חניה – תהיה באזור הצריף המיועד להריסה שבחזית המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	6.1
היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.	6.1.1
הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .	6.1.2
* היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט . תותר קבלת היתר בניה למחסן הקיים בתנאי שימשמש לשיג.	6.1.3
* היתרי הבניה ינתנו לאחר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפוי עקב עבודות הבניה וקבלת אישור על העברתה ופינויה לאתר מוסדר ומאושר עפ"י דין.	6.1.4
*היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 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").	6.1.5
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימטנים של עץ/ קבוצת עצים להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה-קבלת רישיון לפי פקודת היערות.	6.1.6
6.2 חניה	6.2
החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .	
6.3 ממ"ק / ממ"ד	6.3
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	
6.4 טלפון ומערכות כבלים	6.4
בהתאם להנחיות מהנדס המועצה וחב' התקשורת .	
6.5 מים	6.5
יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .	
6.6 מערכות ביוב	6.6
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש ערערה בנגב בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.	
6.7 חלקות ורישום	6.7
חלקוה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.	

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".	

6.9 הוראות בנושא חשמל																
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.															
ב	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.															
ג	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.															
ד	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3.0 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ'</td> <td>5.0 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		3.5 מ'	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	6.0 מ'	5.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מציר הקו	מהתיל הקיצוני															
3.5 מ'	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך														
6.0 מ'	5.0 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35 מ'		ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
	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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.															

6.10 הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים	
א.	התוכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה לגובה – חריגה טופוגרפית, הנובעות מקיומו של שדה התעופה נבטים.
ב.	הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה מירבי של 15 מ' מפני קרקע קיים.
ג.	תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
30.4.14		אבו סעלוק יוסף	
ת"ז מספר:	כתובת:		
23154586	ערערה בנגב שכונה 2 א בית 61		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל העניין בקרקע
		מינהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	כתובת:		
	קריית הממשלה רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101, ב"ש.		
תאריך:	חתימה:	שם:	
30.4.14		אבו סעלוק יוסף (חוכר)	
ת"ז מספר:	כתובת:		
23154586	ערערה בנגב שכונה 2 א בית 61		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
30/4/14		זוהדי אבו גאמע	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ – תאריך: 20/4/14 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: נספח בינוי מנחה מחייב לעניין מיקום וגודל המבנים _____		
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	✓	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	מספר התוכנית	✓
		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)	✓	
		מספר אזהרה: 853/76		

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	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 לייעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(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 הטעמים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל 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 התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבו ג'אמע זוהדי (שם), מספר זהות 059938738, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 36/311/03/7 שמה מגרש 61 שכונה א2, ערערה בנגב (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית ומדידות מספר רשיון 41600, 792.

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.

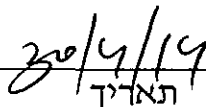
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

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.


 חתימת המעצב
 מרשם אבו ג'אמע זוהדי
 מספר רשיון: 41600, 792
 מספר זהות: 059938738


 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 : 36/311/03/7

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: 05.01.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להנחיות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) מדידה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

א.זוהדי 792 שם המודד
 מספר רשיון
 תאריך 30/4/14 תאריך
 חתימה

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 01.01.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

א.זוהדי 792 שם המודד
 מספר רשיון
 תאריך 29/4/14 תאריך
 חתימה

נספח הליכים סטטוטוריים

זוהדי
 מהנדס ארץ-ר.מ. 41600
 ומודד מוסד-ד.מ. 792
 רהט 33716, סניגור 85357

חתימה:

20/4/14

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך:

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.

5.1 מצב מאושר לפי תכנית מס' 10/311/03/7

ה ע ר ר ת	קו כנין מינמלי			סה"כ שטח שטח לכניה דונם	שטח שרות (דונם)	מס' קומות	בניה מקסימלי לשטח עיקרי		מס' מבנים במגרש	שטח דונם	מספר ומגרש	ציון בתשריט	א ז ו ר
	אחורי	צדדי	קידמי				ק.קרקע כל הקומות	ק.קרקע כל הקומות					
כמסומן בתשריט									2	1.515	12	כתום	* מגורים א'
									2	0.817	13		
									2	1.476	14		
									2	1.040	15		
									2	1.278	16		
									2	1.046	17		
									2	1.040	18		
									2	1.040	28		
									2	0.821	48		
									2	0.954	57		
				עד 800 מ"ר 52%	עד 800 מ"ר 12%				1	0.719	58		
				50 + מ"ר.	50 + מ"ר.				2	0.924	59		
						2	40%	30%	2	0.927	60		
									2	0.873	61		
									2	1.000	62		
									2	1.538	63		
				מעל 800 מ"ר 52%	מעל 800 מ"ר 12%				2	1.274	64		
				100 + מ"ר.	100 + מ"ר.				2	0.916	65		
									2	0.986	66		