

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
08 04 2014  
נונקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 21/310/03/7

שם תוכנית: מגרש 9, שכונה 22, ערערה בנגב

מחוז: מרחב תכנון מקומי  
דרום שמעונים סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף   | הפקדה |
|--|-------|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז הדרום<br/>הנועדה המיוחדת החליטה ביום: 18/11/13<br/>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>6/8/14</p> |       |
| <p>הנועדה המיוחדת המחוזית</p>  |       |
|  |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית משנה קווי בנין, מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ושירות במגרש מס' 9 שכונה 2 בבישוב ערערה בנגב, התוכנית כוללת 6 יח"ד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש 9, שכונה 22, ערערה בנגב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

21/310/03/7

מספר התוכנית

1.120 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

07/04/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- 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

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 קואורדינטה X 203082  
 קואורדינטה Y 563452

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 9 שכונה 22, ערעה בנגב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית הרשות הנפה  
 התייחסות לתחום הרשות הנפה  
 • חלק מתחום הרשות

באר שבע  
 ערעה בנגב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 22  
 -----  
 9

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש    | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100084/5 | • לא מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 1 בחלק            |
|          |            |               |                     |                   |
|          |            |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
|              |          |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 9                | 4/311/03/7  |

**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    |
|---------------------------------|---------|-----------------------------|--------------------|----------|
| תוכנית מתאר<br>מס' 3/310/02/7   | שינוי   | שינוי למעט הוראות תוכנית זו | 4188               | 29/7/93  |
| תוכנית מפורטת<br>מס' 4/311/03/7 | שינוי   | שינוי למעט הוראות תוכנית זו | 3731               | 31/12/89 |

## 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 | 07/04/2014        |               | 16          | ללא קנ"מ | מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ועדה מחוזית | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | 07/04/2014        | 1             |             | 1:250    | מחייב | תשריט התוכנית  |
|              | ועדה מחוזית | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | 07/04/2014        | 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 עראר יוסף  | 023403355 |            |                           |           | ערערה בנגב שכונה 9<br>בבית 9 |       | 0507655832 |     |       |              |

| 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 | גוש/ חלקה(י) |
| לי"ר            | 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 |  |  |  |
|  | מנהל מקרקעי ישראל |           |                                 | קריית הממשלה<br>רח' התקווה 4<br>ת.ד. 233<br>באר שבע 84101 | 086264333 |            | 086264250 |       |  |  |  |
|  | אבו עראר יוסף     | 023403355 |                                 | ערערה בנגב שכונה 9<br>בבית 9                              |           | 0507655832 |           |       |  |  |  |

| 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              | גוש/ חלקה(י) |
| עורך ראשי מודד                      | אבו ג'אמע זוהדי | 059938738 | מודד - 792<br>מהנדס - 41600 | א. זוהדי<br>הנדסה ומדידות<br>בע"מ |           | שכונה 33<br>בית 76<br>רהט 85357 | 08-9917911 | 0505305686 | 08-9910649 | zohdc@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 קוו בנין קדמי, אחורי וצדדי, הגדלת זכויות בנייה למטרת עיקריות ושירות במגרש 9 שכונה 22 ברערה בנגב.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קווי בנין קדמי, אחורי וצדדי לפי המסומן בתשריט.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים מ 40% ל-100% כשמתוכם 85.6% מיועדים לשטחים עיקריים.
- תוספת 4 יח"ד מ 2 ל 6 יח"ד למגרש.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 1.120 דונם |
|-------------------------|------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                |
|       |                   | 856   | 456                     | 400       | מ"ר      | מגורים א'      |
|       |                   | 6     | +4                      | 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       |
|----------------|--|--|-------|---------|------------|
|                |  |  | הריסה | 9       | מגורים א'  |
|                |  |  |       | 1       | 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       |
| 89.29%   | 1000     | מגורים א'  |      | 89.29%    | 1000 | מגורים א'  |
| 10.71%   | 120      | דרך מאושרת |      | 10.71%    | 120  | דרך מאושרת |
| 100%     | 1120 מ"ר | סה"כ       | 100% | 1120 מ"ר  | סה"כ |            |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'   | 4.1              |
|---|------------------|
| שימושים   | 4.1.1            |
| <p>א- שני מבני מגורים במגרש, 3 יח"ד בכל מבנה סה"כ 6 יח"ד למגרש (1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין למבנה הקדמי יהיה - 453.4 ולמבנה האחורי יהיה - 450.1 .</p> <p>(2) המרווח המזערי בין המבנים יהיה מ 0.0 או 4.0 מ .</p> <p>ב- מחסן: מחסן בגודל מירבי עד 4% משטח המגרש, המחסן ימוקס קו בנין אחורי וצידי 0 מ'. גובה מירבי לקירווי יהיה 3.0 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. לא יותרו פתחים בקו בנין 0 מ'.</p> <p>ג- ממ"ד / ממ"ק - עד 54 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א .</p> <p>ד- חנייה מקורה: חנייה לרכב עד 50 מ"ר למגרש, ניתן למקס את החנייה בצמוד ובכל מרחק מהמבנה העיקרי בחזית המגרש הקדמי קו בנין קדמי 0 מ' . גובה מירבי לקירווי יהיה 3.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש .</p> <p>ה- שיג: חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 50 מ"ר למגרש, השיג יהיה בנוי מבנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן הגג יהיה מבטון, ניתן למקס את השיג קו בנין צידי וקדמי 0 מ', גובה מירבי לקירווי יהיה 3.0 מ' . ניקוז הגגות, יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין 0 מ'.</p> | מגורים א'        |
| הוראות  | 4.1.2            |
| <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>  | א. עיצוב אדריכלי |
| <p>גובה קירות התומכים לא יעלה על 1.20 מטר מפני הקרקע הסופיים בתוך שטח המגרש . אין לשפוך עפר או פסולת ו/או חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>  | ב. בינוי ופיתוח  |
| דרכים   | 4.2              |
| תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי   |                  |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 מצב מוצע

| אחורי | קווי בנין (מטר) |             |      | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר)                           | צפיפות (יח"ד לחזנס נטו) | מספר יח"ד | תכסית תא השטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטח בניה במ"ר / %  |       |                   |  | מגרש (מ"ר)               | מס' תא שטח | יעוד |             |
|-------|-----------------|-------------|------|--------------------|-------------------|---|-------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|--|--------------------------|------------|------|-------------|
|       | צידו - שמאלי    | צידו - ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |   |                         |           |                   |                       | מתחת הכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |  |                          |            |      |             |
|       |                 |             |      |                    |                   |   |                         |           |                   |                       | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי  |                          |            |      |             |
|       |                 |             |      |                    | 3                 | 12 מ' (גג שטוח)<br>או<br>13 מ' (גג רעפים) | 6                       | 6         | 65%               | 100%                  | 1000 מ"ר           | -     | -                 | 4% מחסן + 5.4% ממזד/ממק (54 מ"ר) + 5.0% חנייה מקורה (50 מ"ר) | 80.6% + 5% שיגי (50 מ"ר) | 1000       | 9    | מגורים - א' |

\*\* פירוט ההערות לכל השימושים במגרש נמצא בסעיף 4.1.1

**6. הוראות נוספות**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b> |   |
| 6.1.1                           | היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.  |
| 6.1.2                           | הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.<br>התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , מחסן , שיג , 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 . |
| 6.1.3                           | היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה .   |
| 6.1.4                           | תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוסדרת כדין .   |
| 6.1.5                           | היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.   |
| <b>6.2 חניה</b>                 |   |
|                                 | החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .   |
| <b>6.3 ממ"ק / ממ"ד</b>          |   |
|                                 | בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .  |
| <b>6.4 טלפון ומערכות כבלים</b>  |   |
|                                 | בהתאם להנחיות מהנדס המועצה וחבי התקשורת .   |
| <b>6.5 מים</b>                  |   |
|                                 | יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .  |
| <b>6.6 מערכות ביוב</b>          |   |
|                                 | המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש ערערה בנגב בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .   |
| <b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>   |   |
|                                 | "מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".  |

| 6.8      | 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.  |  |               |  |        |        |                    |        |        |                           |       |  |  |       |  |  |
|          | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="488 551 635 585">מציר הקו</th> <th data-bbox="659 551 871 585">מהתיל הקיצוני</th> <th data-bbox="895 551 1326 585"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="488 585 635 619">3.5 מ'</td> <td data-bbox="659 585 871 619">3.0 מ'</td> <td data-bbox="895 585 1326 619">א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="488 619 635 653">6.0 מ'</td> <td data-bbox="659 619 871 653">5.0 מ'</td> <td data-bbox="895 619 1326 653">ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="488 653 635 709">20 מ'</td> <td data-bbox="659 653 871 709"></td> <td data-bbox="895 653 1326 709">ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="488 709 635 777">35 מ'</td> <td data-bbox="659 709 871 777"></td> <td data-bbox="895 709 1326 777">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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.   |  |               |  |        |        |                    |        |        |                           |       |  |  |       |  |  |

| 6.9 | חלוקה ורישום   |
|-----|--|
|     | חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. |

| 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 בנייה ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.   |

| 6.11 | ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום  |
|------|--|
|      | מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם 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 שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. |

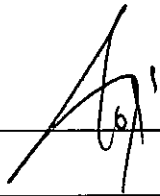
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

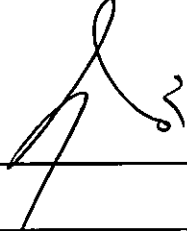
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר      | ל"ר      | ל"ר    |

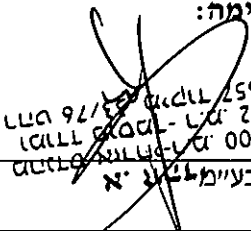
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                        |   |                      |                 |
|------------------------|---|----------------------|-----------------|
| תאריך:<br>2014-04-08   | חתימה:<br> | שם:<br>אבו עראר יוסף | מגיש<br>התוכנית |
| ת"ז מספר:<br>023403355 | כתובת:<br>ערערה בנגב שכונה 2ב בית 9   |                      |                 |

|                        |  |                                |                     |
|------------------------|--|--------------------------------|---------------------|
| תאריך:                 | חתימה:   | שם:<br>מינהל מקרקעי ישראל      | בעל<br>העניין בקרקע |
| מספר תאגיד:            | כתובת:<br>קריית הממשלה רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101, ב"ש.                              |                                |                     |
| תאריך:<br>2014-04-08   | חתימה:<br> | שם:<br>אבו עראר יוסף<br>(חוכר) |                     |
| ת"ז מספר:<br>023403355 | כתובת:<br>ערערה בנגב שכונה 2ב בית 9  |                                |                     |

|                    |  |                    |                 |
|--------------------|--|--------------------|-----------------|
| תאריך:<br>2014/4/8 | חתימה:<br>      | שם: זוהדי אבו גאמע | עורך<br>התוכנית |
| מספר תאגיד:        | תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ<br>85357-0091<br>792-0091<br>1600-0091<br>מספר תאגיד: 0091-0091 |                    |                 |



# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ \_ תאריך: 24/11/09 חתימה: 

א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ  
 (מועדון מוסמך ברישום מ"מ. 400/94  
 רה"ט 3/76 מיקוד 8557)

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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  |   |
|----------------------------------|--------------|---|---|
| מסמכי התוכנית                    | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                             | ✓ |
|                                  |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?  | ✓ |
|                                  |              | אם כן, פרט: _נספח בינוי מנחה _____  |   |
| הוראות התוכנית                   |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                      | ✓ |
| תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     | 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 <sup>(2)</sup> . | ✓ |
|                                  | 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 |              | מספר 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)  | ✓ |
|                                  |              |   |   |

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל | תחום הבדיקה                 |
|----|----|---|---------------|-----------------------------|
| ✓  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>  |               | 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<br>14     | טפסים נוספים<br>(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 ממ"ק?  |               | חומרי חפירה ומילוי<br>(5)   |
| ✓  |    | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?   |               |                             |
| ✓  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?   |               | רדיוסי מגן<br>(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 ליעודו 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<br>(7) |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים 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

|                |
|----------------|
| <b>תצהירים</b> |
|----------------|

|                           |
|---------------------------|
| <b>תצהיר עורך התוכנית</b> |
|---------------------------|

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 21/310/03/7 ששמה מגרש 9 שכונה ב2, 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.

מהנדס אזרחי-מ.מ. 41600  
ומודד שטחים-מ.מ. 792  
רה"ט 33/76. סניקר 85357

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 : 21/310/03/7

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: 13.03.2012 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).

\_\_\_\_\_ א. זוהדי \_\_\_\_\_  
 שם המודד מספר רשיון 792

\_\_\_\_\_ תאריך 7/4/14

\_\_\_\_\_  
 מהנדס אודמיה 41800  
 ומודד מוסמך - ר.מ. 792  
 רה"ט 33/76 תיקון 85357

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 04.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_ א. זוהדי \_\_\_\_\_  
 שם המודד מספר רשיון 792

\_\_\_\_\_ תאריך 7/4/14

\_\_\_\_\_  
 מהנדס אודמיה 41800  
 ומודד מוסמך - ר.מ. 792  
 רה"ט 33/76 תיקון 85357

**נספח הליכים סטטוריים**

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

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                  |                |        |              |
|---|------------------|----------------|--------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת     | שם המוסד המאשר | התכנון | 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 לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה |       |  |
|---------------------------------------|-------|--|
| תאריך ההחלטה                          | החלטה |  |
|                                       |       |  |

מצב מאושר לפי תכנית מס' 4/311/03/7

| מרווחים מנימליים במטרים |              |                 | מספר קומות מירבי | % בניה מירביים   |                 | שטח מגרש מנימלי ב-מ"ר | איזור     |
|-------------------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------|
| קו בנין אחורי           | קו בנין צדדי | קו בנין קדמי    |                  | % בניה ב-2 קומות | % בניה ב-1 קומה |                       |           |
| 5.00                    | 3.00         | לפי תשריט מצורף | 2                | 40               | 30              | 900                   | מגורים א' |