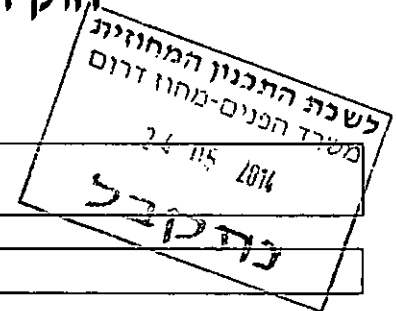


608767

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 43/311/03/7

שם תוכנית: אזור מבנה ציבור ואזור מגורים – שכ' 22
ערערה בנגב

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים – מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>24.5.14</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>61814</u> תאריך <u>יו"ר הוועדה המחוזית</u>	

דברי הסבר לתוכנית

בעקבות בניית בית ספר לחינוך מיוחד בשכ' 2 בערערה נגב שלא בהתאם למצב המאושר ייזמה המועצה המקומית את התכנית .
התוכנית מסדירה מצב קיים בשטח מגרש מס' 1002 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ביחד עם השצי"פ ואיזור מגורים א' הסמוכים לו בשכונה 2 ביישוב ערערה הנגב .
התכנית משנה יעוד חלק משטחי השצי"פ וחלק משטח איזור מגורים א' ליעוד אזור למבנים ומוסדות ציבור .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותאזור מבנה ציבור ואזור מגורים – שכ' 22
ערערה בנגב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

43/311/03/7:

מספר התוכנית

36.523 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20/04/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

62 לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

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

X=203772 קואורדינטה X
Y=563124 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית ערערה בנגב

התייחסות לתחום הרשות
נפה

כאר שבע
ערערה בנגב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה ב2
לי"ר
לי"ר

שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100526	מוסדר	:	55,36,37,38,39,40,41,42,43 33,34,35,62,54,65,56	66,68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/311/03/7	ממגרש 130 עד מגרש 137 מגרש ש.ב.צ (ב) 129,128,127

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
4/311/03/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/311/03/7 ממשיכות לחול.	3731	31/12/1989
2/310/02/7	כפופה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות הדרך והחניה.	3718	20/11/1989

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	20	-	20/04/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	-	1	20/04/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מחייב לעניין מיקום החניה והשיג	1: 500 1: 125	-	1	20/04/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מחוזית	

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 ויזם 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)
מועצה מקומית	מועצה מקומית ערערה בנגב			מועצה מקומית ערערה בנגב		ת.ד. 6192 ב"ש	089959110		089972311		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	הרשות להסדרת התיישבות הבדואית בנגב				דרך מצדה 6 ב"ש 84244	08-6268706			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס	זוהדי אבו-ג'אמע א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	059938738	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9917911	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il
מודד מוסמך	זוהדי אבו-ג'אמע א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	059938738	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	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 המחזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים

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**

הסדרת מצב קיים במגרש מס' 1002 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ובשצ"פ ובאיזור המגורים הסמוך בשכונה 2 ביישוב ערערה בנגב כמפורט להלן:
שינוי יעוד משטח השצ"פ וחלק מאיזור מגורים א' ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
שינוי יעוד משטח השצ"פ לאזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משטח שצ"פ ומשטח אזור מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים א'.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	36.523 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		9891	+5121.4	4,769.6	מ"ר	מגורים א'
		64	+42	22	יח"ד	
		3760.2	+3760.2	00		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		3367.2	-1632.8	5000		מבנים ומוסדות ציבור

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
				1002	מבנים למוסדות ציבור לחינוך
			הריסה	1003, 1004	מבנים ומוסדות ציבור
			הריסה	130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 154, 155, 127, 128, 129, 1271, 1272	מגורים א'
				1	דרך מאושרת
				2	דרך מוצעת
				101	דרך משולבת
			הריסה	500	שצ"פ
				501	שביל

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	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
35.55%	12.985	אזור מגורים א'	31.75%	11.924	אזור מגורים א'
17.16%	6.267	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	15.98%	5.000	שטח לבניני ציבור
15.37%	5.612	מבנים ומוסדות ציבור			
12.25%	4.474	שצ"פ	38.03%	14.280	שצ"פ
0.61%	0.221	שביל			
13.91%	5.083	דרך מאושרת	14.24%	5.347	דרך מאושרת
2.10%	0.765	דרך מוצעת			
3.05%	1.116	דרך משולבת			
100%	*36.523	סה"כ	100%	*36.551	סה"כ

** הערה : ההבדל בין השטחים נובע מההבדל בין מדידה ישנה (גרפית) לבין מדידה אנליטית (ממוחשבת).

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים א'	א- תותר הקמת מבני מגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. (1) מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בגובה מירבי עד 1.0 מ' מעל פני המדרכה שבחזית המגרש. (2) תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קיר משותף ו/או במרחק מזערי 3.0 מ'. ב- מחסן: מחסן בגודל מירבי עד 70 מ"ר במגרש. ניתן למקם את המחסן בשליש המגרש האחורי בקו בנין צידי אחורי 0 מ' ו/או בצמוד למבנה עיקרי. גובה מירבי לקירוי המחסן יהיה עד 3.0 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ג- ק.מרתף : כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.35 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב. ד- ממ"ד/ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד במגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ה- חנייה : תותר חנייה מקורה בתוך המגרש בקו בנין קדמי/צידי 0 מ' ו/או בצמוד למבנה עיקרי. גובה מירבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ'. ניקוז גג החניה יהיה למגרש המבקש או למדרכה. מיקום החניה בנספח הבינוי הינו מחייב. ו- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 50 מ"ר למגרש, השיג יהיה בנוי מבנייה רגילה או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ. ניתן למקם השיג בחזית המגרש הקדמי בקו בנין צידי קדמי 0 מ' עם קיר משותף לכל שתי מגרשים צמודים וכאשר החזית הפונה לרחוב לא תעלה על 7 מ' אורך, הגובה המירבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ'. הכניסה למבנה האירוח (השיג) תהיה מתוך המגרש ולא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0 לרבות פתחים לדלת, יותרו פתחים בקו בנין קדמי 0 לצורך תאורה ואוורור. מיקום השיג בנספח הבינוי הינו מחייב. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית". ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.0 מ'
4.1.2	הוראות
א.	חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה, ציפוי אבן טבעית, תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין.
ב.	אין לשפוך עפר או פסולת ו/או חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.
ג.	צנרות – לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. דודי שמש – התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. מתלי כביסה – מתלי כביסה בחזיתות הרחוב יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
* שטחים בפיתוח אינטנסיבי לרווחת הציבור, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור. * פיתוח נופי. * גינון, נטיעות, מצללות וריהוט גן. * מתקני משחקים, מחנאות וספורט שאינם במבנים. * הסדרת הניקוז הטבעי. * שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל. * מתקני תשתית, מעבר קוי תשתית.	

4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	שימושים
1- מבנים המיועדים למטרות חינוך ותרבות הכוללים : כיתות לימוד, חדרי הנהלה, חדרי מורים, מזכירות, מעבדות, ספריות, מחשבים, אולמי ספורט, אולמי אומנות, חדרי אוכל, מבואות ומסדרונות. 2- קומת מרתף תשמש לאחסון מתקנים טכנים, מרחב מוגן, חנייה תת קרקעית. 3- מרחב מוגן עפ"י הוראות פיקוד העורף.	
4.3.2	הוראות
ד.	עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים, פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100. המרתף יבנה ע"פי תקנון חוק התכנון והבניה.
ה.	בינוי ופיתוח הגדרות בחזיתות המגרש יבנו מבטון בגובה בין 1 מ' ל- 1.5 מ' ממפלס פני הפיתוח הסופיים.
ו.	הוצאות תכנון הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך, אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	
א. תותר בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט.	
ב. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.	
ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.	
ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.	
ה. מקלט ציבורי.	
ו. 1: המרתף יבנה ע"פי תקנון חוק התכנון והבניה, ישמש לאחסון, מתקנים טכניים, ממ"מ. 2: השטחים למטרות שירות מעל הקרקע יכללו: מבואות, מסדרנות, חלל מדרגות, אחסון, מתקנים טכניים אשר יבנו כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבניין.	
4.4.2 הוראות	
א. מבנה שירות	ניתן למקס חלק משטח השירות כמבנה בשטח עד 50 מ"ר בשליש המגרש האחורי ו/או בצמידות למבנה העיקרי.
ב. בינוי ופיתוח	א- כל הבנייה תהיה בניה מחומרים קשיחים (בטון מזויין ובלוקים), חזיתות המבנה יהו בגימור אבן טבעית מסותת או טיח שליכט צבעוני. ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תוכנית פיתוח ותוכנית תיאום תשתיות מאושרת ע"י הרשות המקומית.
ג. עיצוב אדריכלי	הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה 1:100.

4.5 שביל	
שימושים	
לא תותר כל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי ורצוף. תותר מעברי קוי תשתית	

4.6 דרכים	
4.6.1 שימושים	
דרכים, חניות, ריהוט רחוב, קווי תשתיות וכו'.	
4.6.2 הוראות	
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי.	

4.7 דרך משולבת	
שימושים	
שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, יותרו מעברי קוי תשתית. לא תותר בניה, תחומי הדרך ירוצפו וישולבו גינון. תכנון וביצוע הדרך המשולבת יהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

..ועוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי מ"ר	שטח בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	130	800	562 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	800 מ"ר	55%	4	5	11.5 מ' (גג שטוח) ו/או 13 מ' (גג משופע)	3	1	כמסומן ומתואר בתשריט			
	131	800	526 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	764 מ"ר	55%	4	5.24		3	1				
	132	800	567 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	805 מ"ר	55%	4	4.97		3	1				
	133...	800	662 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	854 מ"ר	55%	4	4.44		3	1				
	134	800	645 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	515 מ"ר	55%	4	4.53		3	1				
	135	800	474 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	515 מ"ר	60%	4	5.62		3	1				
	136	800	478 מ"ר	158 מ"ר	-	80 מ"ר (מרתף)	515 מ"ר	60%	4	5.59		3	1				
	137	764															
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1002	6.267	60%	הערה (1) 15%	-	25% (מרתף) הערה (2)	100%	65%	-	-	15 מ'	3	1	כמסומן ומתואר בתשריט			
	1003 1004	1.969	60%	הערה (1) 15%	-	25% (מרתף) הערה (2)	100%	65%	-	-	15 מ'	3	1	כמסומן ומתואר בתשריט			

****הערות:**

- (1) – השטחים למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת יכללו :
פירוט שטח שירות למגורים : - שטח מחסן עד 70 מ"ר למגרש.
- שטח חנייה מקורה עד 40 מ"ר למגרש.
- שטח ממ"ד / ממ"ק עד 48 מ"ר למגרש.
(2) – מרתף כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בתחום קווי הבנין.
המרתף ישמש לאחסון; מתקנים טכניים, מרחב מוגן.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
ב.	התנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת המבנים בפועל הנמצאים בתחום השצ"פ.
ג.	תנאי למתן היתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוריה לאתר מוכרז כדין.
ד.	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ה.	התנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית הכוללת עבודות עפר והנחת תשתיות בק"מ 1:500 או 1:250 לכל גבול תכנית זו. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות ומתקני התשתיות, קווי תשתיות, תיאום תשתיות הטלפון, החשמל המים הביוב והניקוז, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניות רכבים במגרש ולחזיתות לכיוון הרחובות.
ו.	תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.2	טלפון ומערכות כבלים
בהתאם להנחיות מהנדס המועצה וחב' התקשורת, קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות.	

6.3	מים
יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות, קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות.	

6.4	מערכות ביוב
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש ערערה בנגב בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות, קווי התשתיות יהיו תת קרקעיות.	

6.5	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.6	חנייה
חנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	

6.7	ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
א	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש חושאר כשטח חדיר למים- שטח מגנון או מכוסה סחומר חדיר אחר.
ב	הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת 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 החנייה.

6.8	חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה	

6.9 הוראות בנושא חשמל		6.9																								
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																									
ב	בשטחים במויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.																									
ג	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.																									
ד	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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><tr><th>מהתיל הקיצוני</th><th>מציר הקו</th><th></th></tr><tr><td>2.00 מ'</td><td>2.25 מ'</td><td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td></tr><tr><td>1.00 מ'</td><td>1.75 מ'</td><td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td></tr><tr><td>5.00 מ'</td><td>6.50 מ'</td><td>ב.קו חשמל מתח גבוהעד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td></tr><tr><td>-</td><td>8.50 מ'</td><td></td></tr><tr><td>9.50 מ'</td><td>13.00 מ'</td><td>ג.קו חשמל מתח עליון110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td></tr><tr><td>-</td><td>20.00 מ'</td><td></td></tr><tr><td></td><td>35.00 מ'</td><td>ד.קו חשמל מתח על:מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</td></tr></table> *באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים: בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתרי הניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית זו.	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		2.00 מ'	2.25 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	1.00 מ'	1.75 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.00 מ'	6.50 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוהעד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	-	8.50 מ'		9.50 מ'	13.00 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'			35.00 מ'	ד.קו חשמל מתח על:מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו	
מהתיל הקיצוני	מציר הקו																									
2.00 מ'	2.25 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																								
1.00 מ'	1.75 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																								
5.00 מ'	6.50 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוהעד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח																								
-	8.50 מ'																									
9.50 מ'	13.00 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																								
-	20.00 מ'																									
	35.00 מ'	ד.קו חשמל מתח על:מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו																								

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

6.11	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, רוס 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.	
ד. על תחום התוכנית חלות הגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	

6.12 שמירה על עצים בוגרים	
על תאי שטח בהם נמצאים העצים הבוגרים בסימנים 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 נמצא עץ/ קבוצת עצים להעתקה-קבלת רישיון לפי פקודת היערות.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש ומיזם התוכנית	שם: מועצה מקומית ערערה בנגב	חתימה: לוספי אבו ג'אמע מנהל המועצה ערערה בנגב	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית ערערה בנגב	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אבו ג'אמע זוהדי	חתימה:	תאריך: 20/4/14
	תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: הרשות להסדרת התיישבות הבדואית בנגב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 43/311/03/7 ששמה _ שכוונה 2, מגרש 1002 (ב"ס חינוך מיוחד) בערערה הנגב_ (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.





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 : 43/311/03/7

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: 23.11.2011 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).

שם המודד א. זוהדי מספר רשיון 792 תאריך 20/4/14 תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 04.02.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד א. זוהדי מספר רשיון 792 תאריך 20/4/14 תאריך

41600
192
85357

חתימה:

- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התוכנית 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 החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

נספח הליכים סטטוריים

מנהל
מועד
הרש
מס' 85357
מס' 792
מס' 1600

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 29/4/14 חתימה:

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

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת 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 ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	שטח מינמלי (מ"ר)	% בנייה מירביים		גובה מבנה מקסימלי (מטר)	קווי בנין (מטר)		
		% בנייה ב-1 קומה	% בנייה ב-2 קומות		קווי בנין קדמי	קווי בנין צדדי	קווי בנין אחורי
מגורים-אי	900	30	40	2 קומות	לפי תשריט מצורף	3.00	5.00
ש.ב.צ.	1000	40	80	2 קומות	כ"ל	4.00	5.00