

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשרד התיכנון והבניה  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 12 2011

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': 22/240/03/7

שם תוכנית: מגרש 1380, שכונה 1-חורה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="248 982 683 1290" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום            חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965            אישור תכנית מס' 22/240/03/7            הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום 20/12/11 לאשר את התכנית            יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> <p>20/12/11            6368</p>	
<p>26/11/12</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מגיש התוכנית מבקש:

א- שינוי יעוד קרקע בחלק משצ"פ לאיזור מגורים עם חזית מסחרית לשימוש צרכי בריאות בלבד.

ב- הגדלת זכויות בניה.

ג- שינוי קווי בניין והתאמתן לבנייה הקיימת במגרש מס' 1380.

ד- מס' יחיד עד 6.

ד- גובה הבניה עד 4 קומות.

גישה למבנה ולחניה יהיה מצד כביש מס' 21 ו 10. דרך חדר מדרגות ומעלית כמסומן בתשריט נספח בינוי.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

יפורסם  
ברשומות

מגורים ומסחר 1380 שכונה 1-חורה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

22/240/03/7

מספר התוכנית

3.928 דונם

1.2 שטח התוכנית

• אישור למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2011 דצמבר תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	X=194034
		קואורדינטה Y	Y=578675
1.5.2	תיאור מקום	שכונה 1 מגרש 1380	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית חורה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	כאר שבע חורה 1 1380

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012/1	מוסדר			6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
433/03/7	1380

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/05/2005	5399	תוכנית זו רק משנה את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות התוכנית המאושרת ממשיכה לחול.	שינוי	תוכנית מפורטת מס' 433/03/7

**1.7 מסמכי התוכנית**

גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליבת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ו. מתוזזת	יוסף אבו ג'בר	דצמבר 2011	1	15		• מחייב	חוראות התוכנית
ו. מתוזזת	יוסף אבו ג'בר	דצמבר 2011	1		1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
ו. מתוזזת	יוסף אבו ג'בר	דצמבר 2011	1		1:250	• מחייב	תוכנית בנין מחייבת
ו. מתוזזת	גילי אמסלך	דצמבר 2011	1		1:250	• מחייב	נספח תנועה וחנייה מחייב
ו. מתוזזת	יוסף אבו ג'בר	דצמבר 2011				• מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמדים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגבול המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			0507670405		חורף-שכונה 1 בית 1380	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	ל"ר.	024762205 025917808	אלשיך אחמד אלשיך סאירה			מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
						ל"ר.					יזם בפועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	מספר פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4, קריית המושלה בייש	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית				מנהל מקרקעי ישראל	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a.jaber100@gmail.com			0522304493	0522304493	ת.ד. 5962, באר שבע	104941	58562216	יוסף אבו ניצר		אדריכל.	עורך ראשי
h-negen@netvision.net.il	08-6652099			08-6652088	שד' רוג' 28/33, באר שבע	1090	058972449	ויסאם מינעארי	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	מנהל

**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

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 יעוד קרקע בחלק משצ"פ למגורים עם חזית מסחרית לשימוש לצורכי בריאות. שינוי קווי בנין והתאמתן לבנייה בשטח, הגדלת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א - שינוי יעוד קרקע בחלק משצ"פ לאיזור מגורים ב' עם חזית מסחרית  
 ב- שינוי מיעוד מגורים א' ליעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית.  
 ג- הגדלת זכויות בניה ל- 83% עיקרי + 36% לחזית מסחרית.  
 ד- שינוי קוי בנין והתאמתן למצב הבניה הקיים בשטח  
 ה- קביעת שטחי הבניה המירביים למטרות עיקריים, שטחי שירות.  
 ו- קביעת השימושים המותרים והמוגבלות.  
 ז - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.  
 ח - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.  
 ט- קביעת שלבי ביצוע ותנאי איכלוס התוכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –

3.928 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		997	+ 532	465	מ"ר	מגורים ב'
		6	4+	2	מס' יח"ד	
		435	+ 435	0	מ"ר	חזית מסחרית

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח נפומים		תאי שטח	
תאי שטח נפומים	תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח
		1380	מגורים א'
		101,100	דרכים מאושרות
		806	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לטען 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
30.50	1198	מגורים ב עם חזית מסחרית	29.60	1163	מגורים א'
46.57	1829	דרך מאושרת	46.57	1829	דרך מאושרת
22.93	901	שטח ציבורי פתוח	23.83	936	שטח ציבורי פתוח
100	3928	סה"כ	100	3928	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: מגורים ב' עם חזית מסחרית</b>	
4.1.1	<b>שימושים: מגורים ומסחר</b>	
א.	מס' יח"ד יהיו 6 יח"ד, יבנו במגרש מבנה אחד עם חזית מסחרית, גובה הבניה 4 קומות, ו541 מ"ר לממ"דים לפי 9 מ"ר לכל יח"ד.	
ב.	חזית מסחרית: חזית מסחרית בגודל 435 מ"ר ותכלול: בית מרקחת, מרפאת שניים ומרפאה כללית בחזית דרך מס' 1. הגישה למסחר תהיה מכביש מס' 1 להולכי רגל והחנייה לרכבים תהיה בצדה האחורי של המגרש. לצורך הגעה למסחר מהחנייה, יהיה צורך בהתקנת מעלית.	
ג.	השימושים המסחריים ישמשו אך ורק לצורכי בריאות, וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	<b>עיצוב אדריכלי</b>	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.
ב.	<b>הוראות פיתוח</b>	הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול ביו מגרשי מגורים יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד. הגדר שתבנה לכיוון השצ"פ תהיה בנויה ולא גדר רשת.
ג.	<b>הוצאות תיכנון</b>	הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

4.3	<b>דרכים</b>
א.	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מועצ

מח"ב	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה /מ"ר			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- צדדי- ימני	צדדי- צדדי- ימני	קדמי					שטחי שטחי שטחי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי
אחורי				מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת			סה"כ שטחי בנייה	שרות	שרות	עיקרי			
				2 (5)	4 (4)	60%	154.42%	1850 מ"ר	112 מ"ר (3)	306 מ"ר (2)	997 מ"ר +	1198	1380	מגורים ביעם מסחר
	כמסומן בתשריט													

- (1) : מסחר הכולל: בית מרקחת, מרפאת שיניים ומרפאה כללית בגודל 435 מ"ר.  
 (2) : א- תותר בניית 54 מ"ר לממ"דים 9 מ"ר לכל יח"ד ותבנה כחלק מית"ד.  
 ב- שטח שירות לחדר מדרגות ומעלית לקומות המגורים סה"כ שטח 196 מ"ר.  
 ג- שטח שירות לחדר מדרגות ומעלית המשרת קומת המסחר בגודל של 56 מ"ר.  
 (3) : שטח שירות בקומות 1-2, השמש לחדר מדרגות ומעלית בגודל של 112 מ"ר.  
 (4) הכניסה הקובעת של ה 0.00 תהיה בגובה 434.50 כמסומן בתשריט הנינו.  
 (5) : הקומות ישמשו למטרת מדרגות/מעלית בלבד.

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א-	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
ב-	היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המסמכות.
ג-	היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.
ד-	היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט והעברת הפסולת לאתר מוסדר.
ה-	היתרי בניה ינתנו לאחר הכנת נספח תנועה וחניה המראה פיתרון חניה לשטחים מסחריים ודרכי גישה.
ו-	היתר בניה ינתן לאחר הכנת נספח בינוי המראה פיתרון גישה לכל הפונקציות בתוך המבנה.
ז-	היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
	1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת 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 138 נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
	3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 תנאי לאכלוס**

א.	ביצוע בפועל דרכי גישה לקומת המסחר וליח"ד.
ב.	ביצוע בפועל מעלית וחדר מדרגות כמסומן בתשריט נספח הבינוי.
ג.	ביצוע שטח החנייה לרכבים כמסומן בנספח התנועה והחניה.

**6.3 חנייה**

א.	החנייה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
----	--

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.	בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי 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 עלילים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

\*באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' 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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5	<b>היטל השבחה.</b>
א.	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6	<b>הפקעות לצורכי ציבור</b>
א.	" המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

--	--

<b>6.7 חלוקה ורישום</b>	
א. רישום וחלוקה המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	

<b>6.8 אתר עתיקות</b>	
א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.	
ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.	

<b>6.9 תשתיות</b>	
א. מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחיתה.	
ב. ביו-ב המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.	

<b>6.9 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עלי</b>	
" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול 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 השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".	

<b>6.11 סטייה ניכרת</b>	
א- השימושים המסחריים ישמשו אך ורק לצורכי בריאות, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תיאור שלב	התנייה
א.	היתר בניה	תנאים למתן היתר בניה - עפ"י סעיף 6.1
ב.	איכלוס	תנאי אכלוס- עפ"י סעיף 6.2 בהוראות התוכנית.

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: אלשייך אחמד אלשייך פאיזה</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: אבו ג'בר יוסף אדריכל רשמי צייר 104941 רהט שכי 28/79</p>	<p>שם: יוסף אבו ג'בר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד: הנדסת המומחים בע"מ</p>	
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	

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

אני החתום מטה יוסף אבו ג'בר (שם), מספר זהות 58562216,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 22/240/03/7 ששמה מגרש 1380 שכונה 1, חורה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104941.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. גילי אמסילי, יועץ, תנועה, נספח תנועה וחניה מחייב

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.

אבו ג'בר יוסף  
אדריכל רשוי מ"ר 104941  
רח"ט שכ"י 28/79

חתימת המצהיר

4/12/2011

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 : 22/240/03/7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 05/11 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).

ויסאם מיעארי  
 שם המודד  
 1090  
 מספר רשיון

ת.ד. 1000 הרט 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: 11/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ויסאם מיעארי  
 שם המודד  
 1090  
 מספר רשיון

ת.ד. 1000 הרט 85357

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יוסף אבנר ג'בר תאריך: 11/2011 חתימה: אבנר ג'בר יוסף

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. רחט שכי 28/79

**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: <u>נספח בינוי ונספח תנועה וחניה מחייב</u>		
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)	✓	

04/12/2011

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009

<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.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		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?		✓
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		✓
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		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 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?		✓
		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?		✓
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

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

<sup>(4)</sup> מספרי הטפסים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

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

**נספח הליכים סטטוטוריים**

אבו ג'בר יוסף  
 אדריכל רשמי מ"ר 104941  
 רה"ט שכי 28/79

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 11/2011 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 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 ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

**טבלת הקצאה**

לתוכנית מספר 22/240/03/7

פרטי המגורשים המוקצים											
מס' תחנות בעלים	מס' יחיד	יעד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זווה או מס' תאגיד	שם חובר לשום/לא רשום	שם בעלים לשום	מס' חלקה		מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' גוש
								מס'	סופי		
	6	מגורים ב' עם מסחרית שצ"פ חזית		1198	024762805 025917808	אלשייך אחמד אלשייך פאזיה	מ.מ. ישראל	6		1380	100012/1
				901			מ.מ. ישראל			806	100012/1

04/12/2011

תכנית נספחים מעודכנת ליוני 2009