

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 17/מק/2197

שם תוכנית: א.מלאכה ותעשייה מגרש 42, רהט

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: רהט

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת לשינוי קווי בניין על פי סעיף מס' 62(א)4. שינוי לתכנית מאושרת מס' 1/310/03/7.

ועדה מקומית לתכנון ובניה רהט

26-05-2013

נתקבל

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

07.07.2013

מזן תוקף

הפקדה

נתקבל

ועדה מקומית רהט אישור תכנית מס' 2197/מק/17 הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנון בשיבה מס' 106 ביום 24/6/13 הממונה על הנושא יו"ר הוועדה	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית זה מסדירה מצב קיים במגרש 42 אזור מלאכה ותעשייה ברהט ע"י שינוי קווי בניין על פי סעיף 62 א(א)4.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מלאכה ותעשייה מגרש 42, רהט.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

2197/מק/17

מספר התוכנית

- 4,557 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23/05/2013

- תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- וועדה מקומית

462א(א)

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
- כן

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

קואורדינטה X 178520
קואורדינטה Y 589288

בכיוון המערבית לאזור תעשייה רהט עם גבול שכונה 5.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רהט בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

רהט

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400206	רישום	חלק הגוש		1 בחלק
100225	בהסדר	חלק הגוש		1 בחלק
13 בני שמעון	שומה	חלק מהגוש		5 בחלק
14 בני שמעון	שומה	חלק מהגוש		7 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13 בני שמעון שומה, 14 בני שמעון שומה	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
301/03/7	42

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
301/03/7	כפופה	כפופה למעט הוראות תוכנית זו	2735	12/8/81
1/301/03/7	כפופה	כפופה למעט הוראות תוכנית זו	3168 3731	20/5/90 31/12/89
402/02/17	כפופה	כפופה למעט הוראות תוכנית זו		13/03/2007

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	-----	13	-----	23/05/2013	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500		1	23/05/2013	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מקומית	

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
				י.א.האחים בנגב בע"מ	512911751	רהט שכונה 29 בית 108				

1.8.2 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
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל		המנהלה לקידום נושא הבדואים	דרך חברון 60 ת.ד. 17060	086232293/5		086289597	
חוכר	י.א.האחים בנגב בע"מ		512911751	רהט שכונה 29 בית 108				

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 ומודד מוסמך	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	+ 792 41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	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	ל"ר
הועדה המחוזית	ל"ר
היחידה לאיכות הסביבה	ל"ר

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 קווי בניין על פי סעיף 4.62א(א).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בניין אחורי וצדדי במגרש לפי המסומן והמתואר בתשריט.
 - קווי בניין קדמי _ 5 מטר.
 - קווי בניין צדי מכיוון מגרש 510 _ 3 מטר.
 - קווי בניין צדי מכיוון שצ"פ _ 0.0 מטר.
 - קווי בניין אחורי _ 0.0 מטר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –מ"ר		4,557 מ"ר				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מלאכה ותעשייה	מ"ר (עיקרי)	1704	0.0	1704		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				42	אזור מלאכה ותעשייה
				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
93.48%	4,260	מלאכה ותעשייה - 42	←	93.48%	4,260	מלאכה ותעשייה
6.52%	297			6.52%	297	דרך מאושרת
100	4,557	סה"כ		100	4,557	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים:
	השימושים יהיו ע"פי התוכניות התקפות מספר 301/03/7 ותוכנית מספר 1/301/03/7.
4.1.2	ההוראות:
	ההוראות יהיו ע"פי התוכניות התקפות מספר 301/03/7 ותוכנית מספר 1/301/03/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר/מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	% בניה מקסימלית	גודל מגרש מרבי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
0	0	3	5	2	40% משטח המגרש + 30 משטח הנותר לבניית סככות פתוחות	4.260	42	מלאכה ותעשייה

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה	6.1
היתר בנייה ינתנו ע"פי תוכנית זו ועל פי התוכנית המאושרת מספר 301/03/7 ותוכנית מפורטת מספר 1/301/03/7 .	6.1.1
היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי 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 מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).	6.1.2
היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.	6.1.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

תאריך:	שם: י.א. האחים במגב בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512911751	חתימה: חתימת בוגב בע"מ 512911751	כתובת: רהט, שכונה 29 בית 108

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	כתובת: רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		

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

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _אבו ג'אמע זוהדי_ (שם), מספר זהות 059938738,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 17/מק/2197 ששמה _א.מלאכה ותעשייה מגרש 42, רהט_ (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.

א. זוהדי
 מהנדס אזרחי-ד.מ. 41600
 ומודד מוסמך ד.מ. 792
 רהט 33/76 מיקוד 85357
 חתימת הנציג

23/1/13
 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 :

2197/מק/17

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: 08.06.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוסף מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידת מוסמך-ר.מ. 41800 חו"מ 33/76 מיקוד 85357

א. זוהדי
שם המודד

792
מספר רשיון

23/1/13
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: 15.08.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

א. זוהדי
שם המודד

792
מספר רשיון

23/1/13
תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מנהל
מחלקת
מסמכים
מס' 41600
792
85357

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 31/13 חתימה: 31/13

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: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 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 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?	✓	
		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 ובהנחיות 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 סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
סעיף 109(ב)	11/04/2013	טעונה אישור השר

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	ל"ר		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	ל"ר		