

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס': 28/183/02/7

שם תוכנית: מגרשים 48,49,50 שכונה צ-3, לקיה

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

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הבנים-מחוז דרום  
14.07.2013  
מתן תוקף קבל

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 17.6.13  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 17.6.13  
 נוסף הבנייה הממוזגת

**דברי הסבר לתוכנית**

מגישי התוכנית מבקשים:

1. איחוד וחלוקה למגרשים 49,48.
  2. שינוי קווי בניין קדמי ואחורי בתא שטח A 48 ושינוי קו בנין אחורי תא שטח B 49.
  3. הגדלת אחוזי בניה בתא שטח A 48 מ- 40% ל- 80% עיקרי + 5% שירות הכולל ממ"דים ומחסן.
  4. תוספת יח"ד למגרשים 49,48 מ- 4 יח"ד קיים ל- 6 יח"ד.
  5. תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד במגרש 49A ל- 4 יח"ד.
  6. גובה הבניה מ 2 קומות ל- 3 קומות.
- תוספת הבניה נובעת מבקוש רב למגורים ומצוקה בישוב לקיה כתוצאה ממחסור בקרקע.

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

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

מגרשים, 48, 49, 50, שכ צ 3, לקיה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
28/183/02/7	מספר התוכנית			
3.194 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
2013 יוני	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• 62	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• איחוד וחלוקה בהסכמה	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
- X=187000 קואורדינטה X  
Y=581656 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה צ 3 מגרשים 48,49,50
- 1.5.3 רשויות מקומיות בשווי בתוכנית רשות מקומית לקיה
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
- כאר שבע לקיה 3 48,49,50

יפורסם ברשימות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100447	מוסדר		26-28	75

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
220005	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/183/02/7	48A,49A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06/09/1987	2384	תוכנית זו רק משנה את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות התוכנית המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7
19/09/1990	3800	תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' 10/183/02/7 למעט השינויים בתוכנית זו	כפופה	10/183/02/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	יוני 2013	1	17		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	יוני 2013	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	יוני 2013	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

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
100447 26-28 75 בחלק			0522701617		שכונה 3 מגרש 48- לקיה		ל"ר.	55800312 059399154 055760995	אחמד חסין אבו בדר חסנא אחמד אבו בדר אבו בדר סבחא חסין		מגישי התוכנית
100447 26-28 75 בחלק			0522701617		שכונה 3 מגרש 48- לקיה			023151731 28383198	חרב אבו בדר היאם אחמד אבו בדר		

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
					ל"ר	ל"ר.			ל"ר.	יזם בפועל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			08-6232293	רח' התקווה 4, קרית הממשלה-באר שבע	המנהלה לקידום הנדואים בנגב			מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
		0522701617		שכונה 3 מגרש 48,47 לקיה	ל"ר.	55800312 059399154 055760995	אחמד חסין אבו בדר חסנא אחמד אבו בדר אבו בדר סבחא חסין		חוכרים
		0522701617		שכונה 3 מגרש 49 לקיה		023151731 28383198	חרב אבו בדר היאם אחמד אבו בדר		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
a.jaber100@gmail.com		0522304493	0522304493	ת.ד. 5962, באר שבע	הנדסת המומחים בע"מ	104941	58562216	יוסף אבו ג'בר	אדריכל	• עורך ראשי
H_negev@nctvision.net.il	08-6652099		08-6652088	שד' רגר 28/37 באר שבע	חוצה הנגב בע"מ	1251	26668616	אבו ריא ראמי	מודד מוסמך	• מודד



**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**

איחוד מגרשים מס' 49,48 למגרש מס' A 48, שכונה צ 3 לקיה. שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות בתאי שטח מס': 48A, 49A, לקיה שכונה 3.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א - הגדלת זכויות בניה למגורים א'.  
 ב- איחוד מגרשים מס' 49,48 לתא שטח מס' 48A.  
 ג- שינוי קווי בנין קדמי ואחורי למגרש מס' 48A ושינוי קו בנין אחורי למגרש מס' 49A כמסומן בתשריט מצב מוצע.  
 ד - הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות, מ-40% ל-80% עיקרי בשני תאי שטח מס' A 48, 49A.  
 ה- הגדלת יח"ד בשני תאי שטח ל 10 יח"ד, בתא שטח 48A יהיו 6 יח"ד ובתא שטח מס' 49A יהיו 4 יח"ד.  
 ו- קביעת שטחי הבניה המירביים למטרות עיקריים, שטחי שירות.  
 ז - קביעת השימושים, ההוראות והמגבלות.  
 ח - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.  
 ט - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.  
 י- שינוי גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	3.194 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2231	+1091	1140	מ"ר	מגורים א'
		10	+4	6	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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				48A,49A	מגורים א'
				1001	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
89.17	2851	מגורים א'		89.17	2851	מגורים א'
10.83	343	דרך מאושרת		10.83	343	דרך מאושרת
100	3194	סה"כ		100	3194	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. מגורים א', : בתא שטח מס' 48A יהיו 6 יח"ד יבנו במגרש שני בנייני מגורים במרחק שלא יפחת מ-3 מ'. גובה הבניה עד 3 קומות בבנין הקדמי יהיו 2 יח"ד ובבנין האחורי יהיו 4 יח"ד. שטחי שירות יכללו: מחסן וממ"דים.	
ב. מחסן : יבנה בחלק האחורי של המגרש בגודל 90 מ"ר.	
ג. חנייה לרכבים : משטחי חניה מרוצפים בחלק הקדמי של המגרש הנותן פתרון חניה ל 6 יח"ד.	
ד. ממ"דים : 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.	
ה. <b>מגורים א'</b> : בתא שטח מס' 49A יהיו 4 יח"ד, במגרש יבנו שני מבני מגורים שבכל אחד יהיו 2 יח"ד המרחק בין שני מבני המגורים לא יפחת מ 3 מ' שטחי השירות יכללו: אחסנה, ממ"דים ומרתף.	
ו. מחסן: בגודל 50 מ"ר במבנה המגורים האחורי ותבנה כחלק מיח"ד.	
ז. ממ"דים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.	
ח. מרתף: בגודל 97 מ"ר יבנה אל מתחת למבני הקדמי וישמש לאחסנה ולחדרים טכניים כל שימוש מעבר יהווה סטיה ניכרת.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</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.	
גגות המבנה יהיו שטוחים או משופעים (גג רעפים), גובה הבניה עד 12 מ', ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש של מבקש התוכנית.	
ב. <b>חנייה לרכב</b> תבנה בצד הקדמי והצדדי בקו בנין 0, גובה עד 2.75 מ' תבנה מחומרים קשיחים או קלים והגג יהיה מבטון, איסכורית או רעפים.	
ג. <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 צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.	

<b>דרך מאושרת</b>	4.2
<b>שימושים</b> : דרכים, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנת אטובוס וכד..	<b>4.2.1</b>
א. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / אחוזים / מ"ר				מס' תא שטח	יעוד		
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט					3	10.5 מ' לגג שטוח 12 מ' לגג משופע	50%	3.7	6	88%	1650 מ"ר			150 מ"ר (2)	1500 מ"ר	1875	48A	מגורים א'
כמסומן בתשריט				1	3	10.5 מ' לגג שטוח 12 מ' לגג משופע	50%	4.1	4	94.15%	918 מ"ר	97 מ"ר		90 מ"ר (1)	731 מ"ר	975	49A	מגורים א'

### מגרש 48A:

- 1- א- מחסן: בגודל 90 מ"ר, (משותף) יבנה בצד האחורי של המגרש בקו בנין צידוי ואחורי 0.0, גובה מירבי 2.75 מ', חומרי הגמר היו זהים לחומרי הגמר של מבני המגורים, שיפוע הגגות יהי לכיוון מגרש המבקש.  
 ב- ממ"דים: 60 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.

### מגרש 49A: 1: א- מחסן: בגודל 50 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד.

- א- ממ"דים: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.

- ב- מרתף: בגודל 97 מ"ר יבנה אל מתחת למבנה המגורים הקדמי, ישמש לאחסנה לשתי יח"ד ולחדרים טכניים, גובהו עד 2.35 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
<p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ד. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

<b>6.2 חנייה</b>	
א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	

<b>6.3 הוראות בנושא חשמל</b>	
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 עיליים	
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.	

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

\*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 ליינתן 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 תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי 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.

6.4	<p><b>היטל השבחה.</b></p> <p>א. הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.5	<p><b>הפקעות לצורכי ציבור</b></p> <p>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".</p>
6.6	<p><b>חלוקה ורישום</b></p> <p>א. חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.7	<p><b>אתר עתיקות</b></p> <p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.8	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. - מים – חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית לקיה ובהנחיתה.</p> <p>ב. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש לקיה. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>
6.9	<p><b>הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עלי</b></p> <p>" 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.</p> <p>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").</p> <p>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".</p>

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע- ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:
אחמד חסין אבו בדר		
חסנא אחמד אבו בדר		
אבו בדר סבחה חסין		
ח'רב אבו בדר		
היאם אחמד אבו בדר		

שם: יוסף אבו ג'בר	חתימה:	תאריך:
תאגיד: אל מהנדסון		מספר תאגיד:

עורך התוכנית

עבו ג'בר יוסף  
אדריכל וסרי מיד 104941  
רהט שכי 28/79

שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימה בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות

שם:	חתימה:	תאריך:
מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע

ליוס התכנון או בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח למטרה מסוימת או לא הוכרז במיקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם כל רשות מוסמכת לפי כל מונח וע"י כל דבר

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על בניה השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לכטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאוחר יותר מיום זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העולה לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אגודת מנקודת מבט תכנונית

תאריך: 14.3.2009

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

שם:	חתימה:	תאריך:
אחמד חסין אבו בדר		מספר תעודת זהות: 55800312
חסנא אחמד אבו בדר		059399154
אבו בדר סבחה חסין		055760995
ח'רב אבו בדר		023151731
היאם אחמד אבו בדר		28383198

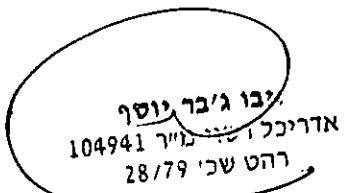
חוכרים



<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' 28/183/02/7 ששמה מגרשים 48,49,50 שכונה 3, לקיה (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. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלול 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.

  
 יוסף אבו ג'בר יוסף  
 אדריכל רשוי מס' 104941  
 רהט שכ' 28/79  
 חתימת המצהיר

  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ 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 : 28/183/02/7

**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: 07/11/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך <u>2/11/13</u>	מספר רשיון <u>1251</u>	שם המודד <u>אבו ריא ראמי</u>
-------------------------	---------------------------	---------------------------------

ח.פ. 513415620  
 ב"ש שדי יצחק  
 תגמול 28/37

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 05/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך <u>2/11/13</u>	מספר רשיון <u>1251</u>	שם המודד <u>אבו ריא ראמי</u>
-------------------------	---------------------------	---------------------------------

ח.פ. 513415620  
 ב"ש שדי יצחק  
 תגמול 28/37

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

א.צ. ג'בר יוסף  
 אדריכל רישוי חיה  
 1044  
 יחוס שכי 28/74

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 17/06/2013 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
✓		אם כן, פרט: נספח בינוי מנחה		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	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		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מסמרי 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 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 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	✓	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 <sup>(5)</sup>
✓		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 <sup>(6)</sup>
✓		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 <sup>(7)</sup>

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

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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 ייעוד.

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

**נספח הליכים סטטוטוריים**

**אבו ג'בר יוסף**  
 אדריכל רשמי מ"ר 104941  
 רהט שכי 28/79

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 06/2013 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 28/183/02/7

פרטי המגרשים המוקצים											
מס' גוש	מס' מגרש עפ"י התוכנית	מס' חלקה סופי	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד	מס' יח"ד	חתימת בעלים	
											100447
100447	1001	75 בחלק	מ.מ.ישראל			343		דרך			