

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס': 7/262/03/17
שם תוכנית: מגרש 17, שכ' 28-רהט



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

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/5/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>26/5/13 תאריך יו"ר - 6640 אג 7304 אום 6/8/13 יו"ר הוועדה המחוזית</p>

## דברי הסבר לתוכנית

מגישי התוכנית מבקשים:

- שינוי ביעוד הקרקע בחלק משצ"פ למגורים א', הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקוי הבניין.
- שינוי קוי בנין-צידי בהתאם למצב הקיים וקו בנין לאורך דרך מס' 1 יהיה 0 על פי תוכנית מס' 421/03/17 עבור החזית המסחרית.
- מס' יחיד במגרש יהיו 4 יחיד.
- אחוזי הבניה יהיו עד 80% עיקרי.
- חזית מסחרית על פי הוראות תוכנית מס' 421/03/17.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רה-ט - שכונה 28 מגרש 17	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
7/262/03/17	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1.161 דונם		1.3 מהדורות	
• אישור למתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
מאי 2013	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	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	
• ללא איחוד וחלוקה		סוג איחוד וחלוקה	
• לא		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט

X=178150 קואורדינטה X  
Y=589090 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 28 מגרש 17 ברהט

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רהט

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה כאר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רהט

שכונה 28  
רחוב  
מספר בית 17

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100592	מוסדר		16,33,34	
400206	מוסדר			1-בחלק
100590	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2155/מק/17, 2/262/03/17, 15/223/02/17, 421/03/17,	17

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/11/1993	4168	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 2/262/03/17 ממשיכות לחול.	• שינוי	2/262/03/17 -
31/08/05	5432	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	• שינוי	15/223/02/17 -
7/01/2003	5145	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 2155/מק/17 ממשיכות לחול.	• שינוי	2155/מק/17 -
07/09/00	4917	תוכנית זו שינוי לתרש"צ מס' 4/40/18 בתחום גבולות תוכנית זו.	• שינוי	תרש"צ מס' 4/40/18 -
הוחלט לאשרה		תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מס' 421/03/17 חזית מסחרית.	• כפופה	421/03/17 -

## 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		15		מאי 2013	יוסף אבו ג'בר	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	מאי 2013	יוסף אבו ג'בר	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:200		1	מאי 2013	יוסף אבו ג'בר	ו. 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 התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
100592 400206 100590 חלקות: 34,33,16			0572965691		רהט-שכונה 28 בית 17 מיקוד: 85357	פרטי	ל"ר	23164007  023152820	סאלם אלאפיניש  נאיפה עיאד אל אפיניש		מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
						ל"ר	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 זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		08-6264221	08-6264219	קרית הממשלה, רח' התקווה 4 ב"ש				מנהל מקרקעי ישראל	• בעלים

**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	05223044 93	ת.ד. 5962, באר שבע	הנדסת המומחים בע"מ	104941	58562216	יוסף אבו ג'יבר	אדריכל	• עורך ראשי
Zohde@zahav.net.il		0522305686		רהט-33/76-ת.ד. 25 מיקוד 85357	א.זוהדי מידות בע"מ	792	059938738	זוהדי אבו ג'מע	מהנדס אזרחי ומועד מוסמך	• מוודד

**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**

א-הגדלת שטח מגרש 17 למגורים אי ע"ח שצ"פ ותוספת חזית מסחרית.  
 ב- שינוי בקווי הבניין אחורי קדמי וצדדי כמסומן בתשריט.  
 ג-הגדלת אחוזי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. הגדלת אחוזי בניה, שינוי קוי בנין ושינוי יעוד משצ"פ למגורים א'.  
 ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל 95% מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים וחזית מסחרית בגודל 103 מ"ר.  
 ג. קביעת 4 יח"ד במגרש.  
 ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.  
 ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.  
 ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	1.161 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		554	+ 214	338מ"ר	מ"ר	מגורים א'
		4	+2	2	מסי יח"ד	
		103	103		מ"ר	מסחר

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
				17	מגורים א'
				1001,1002	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
68.74	690	מגורים		66.96	690	מגורים
31.26	471	דרכים מאושרות		31.26	453	דרכים מאושרות
				1.78	18	שצ"פ
100	1161			100	1161	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א' : יותרו הקמת של 4 יח"ד בשני מבני מגורים בגובה 3 קומות, שטחי שירות: מחסן, וממ"דים.
ב.	חזית מסחרית: חזית מסחרית הפונה לדרך ראשית מס' 1 בהתאם להוראות תוכנית מס' 421/03/17, שימושים מותרים יהיו: מסחר קמעונאי, מזון, הנעלה הלבשה, הסעדה ריהוט, מספרה, מרפאה, סוכנויות ביטוח, ציוד משרדי וכד' שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו יאסר כגון מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'. כל השימושים יתואמו מול המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לעת מתן היתר בניה.
ג.	מחסן: בגודל 69.5 מ"ר, ישמש למטרות אחסנה ליח"ד.
ד.	שטחי חניה: משטח מרוצף בחזית המגרש מצד כביש מס' 74 פתרון ל 4 מקומות חניה.
ה.	ממ"דים: בגודל 9 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.
ו.	לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0.
4.1.2 הוראות	
א.	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. החזית המסחרית תבנה בקומת קרקע בבניין החדש עם שילוט מתאים לחזית המסחרית.
	חנייה לרכב תבנה בצד הקדמי והצדדי של דרך מס' 74 בקו בנין 0.0, גובה עד 2.75 מ' תבנה מחומרים קשיחים או קלים והגג יהיה מבטון, אסקורית או רעפים.
ב.	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה (למגורים). 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.
ג.	הוצאות תיכנון הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי התוכנית.
4.1.2 הוראות למסחר	
א.	עיצוב אדריכלי: תבנה חזית שקופה לאורך כביש מס' 1 עם שילוט מתאים למסחר.
ב.	בינוי ופיתוח יהיו על פי הוראות תוכנית מס' 421/03/17 תוכנית לחזיתות מסחריות ברהט.
4.2 דרכים	
א.	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה %				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) 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	קדמי						צידו- שמאלי	צידו- ימני				
			עיקרי	שרות										שרות	עיקרי		
מגורים א'	17	690	80%	36 מ"ר (1)	10% (2)	95%	60%	4	5	7.50 מ' עם גג שטוח, 8.50 מ' עם גג משופע	2	1	כמסומן בתשריט				
חזית מסחרית	17	690	14.82% (3)			14.82%	15%	לייר	לייר	11 מ'	1 (3)		קדמי וצידו 0				

(1) : ממ"ד/ ממ"ק- 9 מ"ר לכל יח"ד (4\*9) = 36 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד.

(2) : מחסן: יבנה אל מתחת יח"ד, ישמש אך ורק למטרות אחסנה ליח"ד ולמסחר.

(3) : חזית מסחרית: בגודל 103 מ"ר, תבנה לאורך כביש מס' 1, השימושים יהיו על פי הוראות תוכנית מס' 421/03/17 ומעל החזית המסחרית יותר בניית מגורים בשתי קומות.

## 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- היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים כמסומן בתשריט.</p> <p>ג- היתרי בניה לשטחים המסחריים ינתנו בהתאם ובכפוף להוראות תוכנית מס' 421/03/17 עם כניסתה לתוקף.</p> <p>ד- 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>ה- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

<b>6.1.1 הוראות בינוי ופיתוח על פי תוכנית מס' 421/03/17</b>	
<p><b>עקרונות עיצוב:</b></p> <p>א. חומרי גמר: קירות וחזיתות הבניין, יותרו השימושים הבאים: אבן טבעית, טיח, אלומיניום זכוכית, בטון חשוף, פלדה הכל עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. <u>עמודים וחגורות</u>: אבן טבעית, בטון חשוף, פלדה, הכל עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p><u>גגות</u>: אבן טבעית, בטון חשוף, פלדה. הכל עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p><b>שילוט:</b></p> <p>על כל מבקש היתר בניה להתקין שילוט מסחרי אסטתי. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם לנספח הבינוי ולהנחיות מהנדס העיר.</p> <p>שילוט הכוונה יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם מהנדס העיר ו/או היחידה לאיכות הסביבה.</p>	

<b>6.2 חנייה</b>	
א. החנייה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר 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 בנייים, 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. <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.	

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך

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

\*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 ינתן 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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים 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	<b>היטל השבחה</b>
א.	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	<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".
6.6	<b>חלוקה ורישום</b>
א.	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.7	<b>אתר עתיקות</b>
א.	- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
ב.	- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

<b>6.8 תשתיות</b>	
א.	- מים – חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ברהט ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט.
ב.	טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חבי התקשורת.

<b>6.9 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עלי</b>	
	<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס העיר 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
	תנאי להיתר	הריסת מבנים
	תנאי לאכלוס המסחר	השלמת ביצוע הארקדה

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:אלאפיניש סאלם	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		נאיפה עיאד אל אפיניש	
		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: יוסף אבו ג'בר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	104941 28/79 שכי	תאגיד: אל מהנדסון	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

אין לו התנגדות עקרונית לחתימת החוזה שזה נוהג  
 סתומת עם רשויות התכנון והמס' כות  
 החינתו הנה לצרכי תכנון בלבד, אין זה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם החתימה או לכל בעל עניין אחר השטח  
 החתימה כל עוד לא האקדה השטח ונרצה עשה הוועדה  
 מתאים בנית, ואין תזינתו א באה המס' תביעת כל  
 בעל זכות בטוח הנדון ואין כל שום מניעה, לפי  
 כל חוזה ועפ"י כל זין  
 למען וזר ססק טענה הוא כי אם יסאן או יישנה שי  
 ודנו הסכס בין השטח הכליל והקום, זמן החתימה  
 על תוכנית הפרה או החינתו וזמן המס' החתימה  
 ויתור על זכותו לגישה חזיתו וזמן החתימה  
 מאתנו על פי זכותו כלשהו בשטח וזמן החתימה  
 אחרת השבדת לו מכה הס' והחתימה ועל כל זין,  
 שכן החינתו ניתנת אך על סמך זין החתימה  
 תוכנית מקרקעי ישראל  
 מנהל מקרקעי ישראל

13  
 28/79 שכי  
 תכנון  
 מנהל מקרקעי ישראל

<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' 7/262/03/17 ששמה מגרש 17 שכונה 28, רהט (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 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 אחד 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  
 רהט שכי 28/79  
 חתימת המצהיר

20/6/2013  
 תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף 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 : 7/262/03/17

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 20/07/2009 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).

זוהדי אבו גאמע  
שם המודד  
792  
מספר רשיון

4/8/13  
תאריך

מתנדס אוריאל  
 נומוד מוסמך  
 רהט 33/76  
 חתימה

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 05/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

זוהדי אבו גאמע  
שם המודד  
792  
מספר רשיון

7/8/13  
תאריך

מתנדס אוריאל  
 נומוד מוסמך  
 רהט 33/76  
 חתימה

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

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר    תאריך: 05/2013 חתימה: אבו ג'בר יוסף  
 אדריכל ב'    10494    רהט ג' 20/13

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 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.

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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		✓
	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 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 <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?		✓

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

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל 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 התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

אבו ג'בר יוסף  
אזכור ראשון מיום 104741  
רה"י

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 05/2013 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)		