

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12/354/03/17

שם תוכנית: מגרש 63 שכונה 26, רהט

לשכת התכנון המחוזית
משרד הבנים-מחוז דרום
12.6.2014
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הבנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21/6/14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 21/6/14 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מסדירה מצב קיים במגרש 63 שכונה 26 ברהט ע"י שינוי קוון בנין מאושר לקו בנין המתאים למצב קיים בשטח, הגדלת זכויות בנייה ותוספת יחיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 63 שכונה 26 - רהט

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

12/354/03/17

מספר התוכנית

1.265 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

02/06/2014 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

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** רהט

X=177158 קואורדינטה X
Y=588514 קואורדינטה Y

מגרש 63 שכונה 26, רהט.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות **רשות מקומית** עיריית רהט

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות
באר שבע
רהט

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
רהט 26 - 63

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100648	מוסדר	חלק	47 בשלמות	81 בחלק
48 שומה	בני שמעון	חלק		1 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
48 שומה בני שמעון חלקה 1 בחלק	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
354/03/17 (תרש"צ 4/40/13)	63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.08.89	3688	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 354/03/17 ממשיכות לחול.	שינוי	354/03/17
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/40/13 ממשיכות לחול.	שינוי	(תרש"צ 4/40/13)
21.08.05	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	שינוי	15/223/02/17
01.07.03	5145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2155/מק/17 ממשיכות לחול.	שינוי	2155/מק/17

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	02/06/2014	-----	15	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	02/06/2014	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	02/06/2014	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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	עמור מחמד חיליל	035572890				רהט 26/63		0502915677			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4, ת.ד. 223 מיקוד 84101 ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר	עמור מחמד חיליל	035572890			רהט 26/63		0502915677			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מהנדס ומודד מוסמך	059938738	792 41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		רהט 33/76 ת.ד. 25-	08-9917911	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il
מודד	מהנדס ומודד מוסמך	059938738	792 41600	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 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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בניה תוספת 4 יח"ד ושינוי בקווי הבניין למגורים א' במגרש מס' 63 שכונה 26, רהט

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 63 ל-81.24% שטח עיקרי ו-18.76% שטח שירות.
- שינוי קווי בנין צדי ואחורי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.265 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	972.44		+373.44	599	מ"ר	מגורים
	6		4+	2	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
			להריסה	מגורים א'	63
				דרך מאושרת	690

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
94.6%	1197	מגורים א'		94.6%	1197	מגורים א'
5.4%	68	דרך מאושרת		5.4%	68	דרך מאושרת
100%	1,265	סה"כ		100%	1,265	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א- 2 מבנים למגורים במגרש, 2 יח"ד במבנה הקדמי ו-4 יח"ד במבנה האחורי. שיגי, מחסן, חנייה מקורה לרכב פרטי וממ"דים. מס' יחידות הדיור המירבי 6 יח"ד במגרש.</p> <p>1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, בהתאם לחוק התכנון והבניה עד 1.20 מ' מגובה מפלס המדרכה שבחזית המגרש.</p> <p>תותר יח"ד מתחת לכניסה הקובעת במבנה האחורי שבמגרש (בהתאם לטבלת זכויות).</p> <p>2) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 12 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין).</p> <p>3) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 13 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין).</p> <p>4) המרווח המזערי בין המבנים יהי 2.0 מ'.</p> <p>ב- שירות : שישמש ל:</p> <p>1- מחסן בגודל מירבי עד 7.87% משטח המגרש, ניתן למקם בשליש האחורי למגרש על קו בנין צידי ואחורי 0, ו/או בצמוד למבנה העיקרי במגרש ולא יותרו פתחים על קו בנין 0. או כחלק מהמבנה העיקרי שמתחת לכניסה הקובעת למבנה האחורי שבמגרש (בהתאם לטבלת זכויות). ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש המבקש. גובה מירבי לקירוי יהיה 3.5 מ'.</p> <p>2- ממ"ד /ממ"ק - עד 54 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א.</p> <p>3 - חנייה : חנייה מקורה לרכב עד 75 מ"ר למגרש בקו בנין צידי 0.0. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.7 מ'.</p> <p>ג- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש, ניתן למקם את השיג בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ב מבנה האחורי שבמגרש.</p>	מגורים א'
הוראות	4.1.2
<p>הבנייה תהיה מבניה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום ו/או רעפים, חזיתות המבנים יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שליכט צבעוני ו/או טיח התזה ו/או ציפוי קרמיקה, יותר שימוש בבלוקים או פני בטון חשופים וצבועים.</p>	א. עיצוב אדריכלי
<p>גובה קירות התומכים לא יעלה על 2 מטר מפני הקרקע הסופיים בתוך שטח המגרש.</p> <p>אין לשפוך עפר או פסולת ו/או חומרי בניין ואין לבצע עבודות פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.</p>	ב. בינוי ופיתוח
דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסית, נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי, רוחב וקווי הבנין יהיה כמסומן ומתואר בתשריט.</p>	

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 (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן ומתואר בתשריט				1	3	12 מ' (גג שטוח) או 13 מ' (גג רעפים)	65%	5.02	6	100%	1197 מ"ר	7.13% * הערה 2	15%	11.63% * הערה 1	66.24%	1197	63	מגורים א'

הערה 1 : מחסן גדול = 64.2 מ"ר ושטח חנייה מקורה = 75 מ"ר .
הערה 2 : מחסן קטן = 31.35 מ"ר ושטח ממ"ק = 54 מ"ר .

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים הבאים : תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לכל שטח תכנית זו, התכנית תערך בשלושה מימדים (תכנית תנוחה וחתכים מאפיינים), התכנית תציג מפלסים, צורת המבנים החיצונית החזיתות והכניסות אליהם כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית . התכנית תקבע מפלסים בנייה , פיתוח ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון פיתוח וגינון לשטחים הפתוחים , חניות רכבים במגרש . היתר בניה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים ושטחי הפיתוח .
ב.	היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
ג.	תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
ד.	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה הקיים. לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 , יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.3	טלפון ומערכות כבלים
	בהתאם להנחיות מהנדס העירייה וחב' התקשורת .
6.4	מים
	יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
6.5	מערכות ביוב
	המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
6.6	חנייה
	חנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.7	ממ"ק/ממ"ד
	בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .
6.8	חלוקה ורישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.9	הוראות בנושא חשמל																									
6.9.1	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.																									
6.9.2	בשטחים בנויים, 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.																									
6.9.3	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.																									
6.9.4	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u>																									
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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">מ.ציר הקו</th> <th style="width: 33%;">מהתיל הקיצוני</th> <th style="width: 33%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ'</td> <td>1.00 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ'</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>8.50 מ'</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>13.00 מ'</td> <td>9.50 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>			מ.ציר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	1.75 מ'	1.00 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	6.50 מ'	5.00 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי	8.50 מ'	-	בשטח פתוח	13.00 מ'	9.50 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי	20.00 מ'	-	בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	35.00 מ'	-	ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
מ.ציר הקו	מהתיל הקיצוני																									
2.25 מ'	2.00 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																								
1.75 מ'	1.00 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																								
6.50 מ'	5.00 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי																								
8.50 מ'	-	בשטח פתוח																								
13.00 מ'	9.50 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי																								
20.00 מ'	-	בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																								
35.00 מ'	-	ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו																								
<p>* 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית זו.</p>																										

6.10	ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינן הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמור מחמד חיליל	חתימה: <i>חיליל</i>	תאריך: 3-6-14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר ת"ז: 035572890	
עורך התוכנית	שם: זוהדי אבו ג'אמע	חתימה: <i>זוהדי</i>	תאריך: 2/6/14
	תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	מספר תאגיד: 33176	
יזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
	שם: עמור מחמד חיליל (חוכר)	חתימה: <i>חיליל</i>	תאריך: 3-6-14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר ת"ז: 035572890	

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _ אבו גיאמע זוהדי_ (שם), מספר זהות 059938738, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12/354/03/17 ששמה _ מגרש 63 שכונה 26, רהט _ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית ומדידות מספר רשיון 792, 41600.
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.


 מהנדס א. זוהדי
 ומדידת מספר רשיון 792, 41600
 חתום על התוכנית
 ת.מ. 792 - ר.מ. 41600
 תיקוד 85357


 תאריך: 1/6/14

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: 12/354/03/17

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 19.02.09 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).

2/6/14
תאריך

מהנדס אזרחי
ומודד מוסמך
רמת דיוק: 792
מ.מ. 41600
מ.מ. 792
מ.מ. 85357

792
מספר רשיון

א.א.זוהדי
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16.01.2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

2/6/14
תאריך

מהנדס אזרחי
ומודד מוסמך
רמת דיוק: 792
מ.מ. 41600
מ.מ. 792
מ.מ. 85357

792
מספר רשיון

א.א.זוהדי
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מהנדס א.ז.ה.די
 גמולת מוסמך 41600
 792 ממ.מ.
 85357 מיקוד

עורך התוכנית: א.ז.ה.די הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 02.06.2014 חתימה: _____

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - 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: _____ נספח בינוי מנחה _____		
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	✓	
	התאמה בין התשריט להוראות 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)	✓	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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 (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		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 (6)
✓		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 (7)

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

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל 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.

נספח הליכים סטטוטוריים

מחנכס אוזחדי מ.מ. 41600
 ומודד מוס' 792
 רהט 33/76 חתימה: 85357

עורך התוכנית: א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 02.06.2014 חתימה:

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

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול 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 לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	תאריך האישור
20 במאי 2014	מאושרת לפי סעיף 108 ג' לחוק	אינה טעונה אישור השר

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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		

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

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