

6008366

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 72.03.2014
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/263/03/17

שם תוכנית: מגרש 164 שכונה 7, 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>7/4/14</u> לאט את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>M/6/14</u></p>
--	---

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה מצב קיים במגרש 164 שכונה 7 ברהט ע"י :

- שינוי קוו בניין נקודתי בחזית המגרש הקדמי .

- הגדלת זכויות בנייה למגורים.

- תוספת קומות .

- תוספת 4 יח"ד במגרש סה"כ 6 יח"ד במגה"ש .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 164 שכונה 7, רהט.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

6/263/03/17

מספר התוכנית

1.568 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

08/03/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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

• 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

קואורדינטה X 177393
קואורדינטה Y 589446

1.5.2 תיאור מקום מגרש 164 שכונה 7, רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית רהט

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות נכר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה 7
רחוב ל"ר
מספר בית 164

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100591	• לא מוסדר		7	402
13 בני שמעון	שומה			5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	21 שומה בני שמעון חלקה 5 בחלק

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
164 (7)	263/03/17 (4/40/11 תרשי"צ)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/6/07	5676	תוכנית זו אינה משנה בהוראות תוכנית מסי (263/03/17)	כפופה	263/03/17 (4/40/11 תרשי"צ)
7/1/03	5145	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי (2155/מק/17) ממשיכות לחול	שינוי	2155/מק/17
3/5/849	3501	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי (2/223/02/17) ממשיכות לחול	שינוי	2/223/02/17
31/8/05	5432	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי (15/223/02/17) ממשיכות לחול	שינוי	15/223/02/17
13/03/2007		תוכנית זו אינה משנה בהוראות תוכנית מסי (402/02/17)	כפופה	402/02/17

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	08/03/2014	-----	15	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	08/03/2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	08/03/2014	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 (י)
	אבו מוסא סלמאן	053839809			שכונה 7 מגרש 164		0549796258		
	אבו מוסא אחסאן	017711623				שכונה 7 מגרש 164					

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
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 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	
• בעלים		מנהל מקרקעי ישראל			קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250		
• חוכר		אבו מוסא סלמאן	053839809		שכונה 7 מגרש 164	0549796258				
		אבו מוסא אחסאן	017711623		שכונה 7 מגרש 164					

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	מהנדס אזרחי	אבו ג'אמע זוהדי	059938738	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		שכונה 33 בית 76 רהט 85357	08-9917911	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il
• מודד	מודד מוסמך	אבו ג'אמע זוהדי	059938738	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		שכונה 33 בית 76 רהט 85357	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	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה.

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 קוו בניין קדמי נקודתי והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 164 שכונה 7, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 164 (אזור מגורים א') ל- 100% מתוכם 78.82% למטרות מגורים א' המהווים שטחים עיקריים.
- שינוי קווי בנין קדמי נקודתי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט.
- הגדלה תכסית בנייה המירבית ל-65%.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.568

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		932.4	+294.9	637.50	מ"ר	מגורים
		6	+4	לבנייה עד 2 מבנים במגרש	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב 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				תאי שטח	יעוד
		...	הריסה	164	מגורים א'
				90	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
75.45%	*1183	מגורים א'		75.45%	*1183	מגורים א'
24.55%	385	דרך מאושרת		24.55%	385	דרך מאושרת
100%	1568	סה"כ		100%	1568	סה"כ

**הערה: שטח המגרש עפ"י תרש"צ.

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>שם ייעוד: מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>א-מגורים א' : שני מבנים למגורים בן שלוש קומות לכל מבנה במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 3 יח"ד לכל מבנה שה"כ 6 יח"ד במגרש לשני המבנים. גובה מירבי למבנה שלוש קומות: (1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. (2) קומה מתחת לכניסה הקובעת : בגודל מירבי עד 322 מ"ר במגרש , גובה מפלס הכניסה הקובעת מותאם לגובה המדרכה הקיימת ולמפלס רצפת בנין קיים וערכו בקירוב = 242.45 מ' מעל פני הים. ב- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 60 מ"ר , השיג ימוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי צידי 0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי .שהכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש , ניקוז גג השיגי יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית . גובה מירבי 3.5 מ' ולא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.0 . " כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית " ג-שטח השירות : ישמש ל: (1) מחסן : בגודל מירבי עד 94.6 מ"ר משטח המגרש, המחסן ימוקם בשליש המגרש האחורי בקו בנין אחורי וצידי 0 מ' . (2) ממ"ד /ממ"ק : בגודל מירבי עד 54 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א. (3) חנייה : חנייה מקורה לרכב עד 60 מ"ר, ניתן למקם את החנייה בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי וצידי 0 עד 3.0 מ' . גובה הקירווי המירבי 3.5 מ' . (4) קומת מרתף : בגודל מירבי עד 42 מ"ר , תמוקם מתחת לקומה שמתחת לכניסה הקובעת . ד- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ' .</p>	<p>מגורים א'</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>1- השיג' השיג יבנה מבנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום , הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית, הקירות יהיו מבלוקים ו/או אבן ו/או גבס ו/או עץ ו/או אלומיניום, 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 . דלת הכניסה לשיג תהיה רק מתוך החזיתות שבתוך פנים המגרש , תאסר פתיחת דלת כניסה לשיג מתוך חזית הפונה לרחוב , ניתן להקים פתחים (חלונות בחזית קדמית) בכל חזיתות השיג למעט חזית השכן .</p>	
<p>2-המחסן יהיה בנוי מבנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום , הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית, הקירות יהיו מבלוקים ו/או אבן ו/או גבס ו/או עץ ו/או אלומיניום, 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 . ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותר פתחים בקו בנין 0.0.</p>	
<p>4.2 דרכים</p>	
<p>תוואי הדרך ורוחבו כמסומן בתשריט ותאסר בהן בניה כלשהי .</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1.1 – 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				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
.....				2	2	14 מ' גג (שטוח) או 15 מ' גג (רעפים)	65%	5.07	6	100%	1183	42 מ"ר (ק.מרתף) + 18 מ"ר (ממ"ד) המשרת את קומת המגורים מתחת לכניסה קובעת	322 מ"ר (ק.מתחת לכניסה הקובעת)	94.6 מ"ר שירות (מחסן) + 60 מ"ר (חנייה) + 36 מ"ר (ממ"ד)	550.4 מ"ר (מגורים) + 60 מ"ר (שיגי')	1183	164	מגורים א'

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .
6.1.3	* היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
6.1.4	תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
6.1.5	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.1.6	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימנים של עץ קבוצת עצים להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב- תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן עץ קבוצת עצים להעתקה-קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
6.2	חניה
החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה .	
6.3	פיקוד העורף
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	
6.4	הנחיות כלליות לתשתיות
תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .	
6.5	מים
יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .	
6.6	מערכות ביוב
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.	
6.7	טלפון ומערכות כבלים
בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.	
6.8	חלוקה ורישום
רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.	

6.9 ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו 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 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 שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.10 הוראות בנושא חשמל															
<p>א תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u></p> <p>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.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3.0 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ'</td> <td>5.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		3.5 מ'	3.0 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך	6.0 מ'	5.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני														
3.5 מ'	3.0 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך													
6.0 מ'	5.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו													
20 מ'		ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)													
35 מ'		ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)													

6.11 הפקעות לצרכי ציבור
<p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".</p>

6.12 היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך: 9-3-14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: אבו מוסא סלמאן	מגיש התוכנית
מספר ת"ז: 053839809		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 9-3-14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: אבו מוסא אחסאן	
מספר ת"ז: 017711623		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 8/3/14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: זוהדי אבו גאמע	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	

תאריך:	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: (בעלות) מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		כתובת: קריית הממשלה רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101 ב"ש.	
תאריך: 9-3-14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: (חוכר) אבו מוסא סלמאן	
מספר ת"ז: 053839809		תאגיד:	
תאריך: 9-3-14	חתימה: <i>[Signature]</i>	שם: (חוכר) אבו מוסא אחסאן	
מספר ת"ז: 017711623		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 6/263/03/17 ששמה _ מגרש 164 שכונה 7, 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.

מחנך ומדד מסמכי תוכנית
 רהט 6/7/17
 41600
 792
 85357
 תאריך תחילת המוצהיר

8/3/17
 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 : 6/263/03/17

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: 21.07.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת בהתאם 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).

_____ א. זוהדי _____
 שם המודד מספר רשיון 792
 _____ חתמה _____
 _____ תאריך 8/3/14

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.03.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ שם המודד 8/3/14
 מספר רשיון 792
 _____ חתמה _____
 _____ תאריך 8/3/14

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מנהל מחלקת איכות הבנייה
 נמקדד מפקח רמ"מ
 רמ"מ מפקח
 41600
 79
 8535

עורך התוכנית: א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 8/14 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 וכו'?		
		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 ⁽³⁾
✓		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 ⁽²⁾ .	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	

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "התנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: חבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

מצב מאושר לפי תכנית מס' 15/223/02/17

תכנית מירבית %	הקפי בניה מירביים כמגושת (במ"ר ולא ב- %)				אזור	
	סה"כ עיקר + שירות	מסרת שירות		מסרת עיקרית		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע		מתחת לקרקע
60%	+ 88% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מתוך)	50%	מגורים	
	הערה * 5 הערה * 6	הערה * 3 הערה * 5	הערה * 2 הערה * 5	הערה * 1 הערה * 6 הערה * 7	הערה * 6	
70%	+ 78%	+ 8%	10%			

* הערה 1: תכנית זו מבסלת הגבלת בניה מירבית למסרת עיקרית ביחס לגודל המגושת.
 * הערה 2: מרחף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בבניה מירבי 2.35 מ' (מחד מפסלם הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתווים קני הבניין. המרחף ישמש לאחסון, מתקנים סנייים ומל"ד / מל"ק. תאסר בן התקנת מערכת מים וביוב.
 * הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למסרת שירות מעל לקרקע כמגושת תהיה כדלקמן:
 (א) מחסן - עד סך 8% משטח המגושת.
 (ב) סוכת רכב - עד 30 מ"ר למגושת (= 2 חניות).
 (ג) מל"ד / מל"ק - עד 36 מ"ר למגושת.
 (ד) שיג' - עד 60 מ"ר למגושת.
 * הערה 4: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבנים במגושת לרבות : מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסוכת רכב, 60 מ"ר לשיג'.
 * הערה 5: זכויות בניה למסרת שירות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושר בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו - ישאר בתוקף.
 * הערה 6: זכויות בניה למסרת עיקרית גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושר בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו - ישאר בתוקף.
 * הערה 7: תעורר הקמת שני מבנים בעגוריים הסדולים מ- 1,000 מ"ר.
 * הערה 8: א. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 090.400 / 127.620, 088.055 / 127.570 כמסומן בתשריט.
 ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 090.360 / 128.213, 088.110 / 128.422 כמסומן בתשריט.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר	לי"ר	אישור התוכנית/דחיית התוכנית