



**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מסדירה מצב קיים במגרש 84 שכונה 21 ברהט ברישוי מבנים קיימים ע"י :

1- חלוקת המגרש לשני תאי שטח בהסכמת הבעלים.

2- שינוי קוו בנין .

3- הגדלת זכויות בנייה במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש 84 שכונה 21, רהט.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

8/245/03/17

מספר התוכנית

1.446 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

20/02/2014 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

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רהט

קואורדינטה X קואורדינטה Y  
 176258 מזרח 588728 צפון

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה 21 מגרש 84, רהט

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית רהט

התייחסות לתחום הרשות נפה  
 • חלק מתחום הרשות באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה רחוב מספר בית  
 21 ל"ר 84

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231/11	מוסדר	חלק	37	20 בחלק, 21 בחלק
48 בני שמעון	שומה	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
1/245/03/17	84

**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
18/7/85	3887	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' (1/245/03/17) ממשיכות לחול	שינוי	1/245/03/17 —
		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' (4/40/28) ממשיכות לחול	שינוי	(תרשי"צ) 4/40/28 —
7/1/03	5145	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' (2155/מק/17) ממשיכות לחול	שינוי	2155/מק/17 —
31/8/05	5432	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' (15/223/02/17) ממשיכות לחול	שינוי	15/223/02/17 —
13/03/2007		כפופה למעט השינויים הכלולים בתוכנית זו.	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	20/02/2014	-----	16	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	20/02/2014	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	20/02/2014	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 (*)
	אבו צהיבאן סעיד	035526441		.....		רהט שכונה 21 בית 84					....

#### 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	אבו צהיבאן סעיד	035526441		רהט שכונה 21 בית 84				

#### 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
• מודד • עורך	אבו ג'אמע זוהדי	059938738	מודד - 792 מהנדס - 41600	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**

חלוקת המגרש ל-2 תאי שטח בהסכמת הבעלים, שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 84 שכונה 21, רהט.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 84 (אזור מגורים א') ל- 100% מתוכם :  
**תא שטח 841** : 80.05% למטרות מגורים א' המהווים שטחים עיקריים ו- 19.95% שירות.
- תא שטח 842** : 79.87% למטרות מגורים א' המהווים שטחים עיקריים ו- 20.13% שירות.
- שינוי קווי בנין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט.
- הגדלת תכסית מרבית ל-65%.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.446
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		854.0	+320.0	534	מ"ר	מגורים
		6	+4	עד 2 מבנים במגרש	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				תאי שטח	יעוד
			הריסה	842, 841	מגורים א'
				3	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
73.86%	1068	מגורים א'		73.86%	1068	מגורים א'
26.14%	378	דרך מאושרת		26.14%	378	דרך מאושרת
100%	1446	סה"כ		100%	1446	סה"כ

\*\*הערה: שטח המגרש עפ"י טאבו רשום .

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p style="text-align: center;"><b>תא שטח מס' 841 :</b></p> <p>א-מגורים א': מבנה למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן :  מחסן, מרתף, מיקלוט וחנייה מקורה לרכב פרטי.  מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 3 יחידת דיור בתא השטח .  גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין , מפלס הכניסה הקובעת לבניין  יהי עד 0.75 מטר מעל פני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית (0.0=211.3).</p> <p>ב- מחסן: עד 50 מ"ר למגרש ניתן למקם את המחסן כחלק ממבנה העיקרי או בקו בנין ציד?  0 מ'.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - עד 27 מ"ר לתא שטח ועפ"י הוראות הג"א (9 מ"ר לכל יחיד). .</p> <p>ה- חנייה : חנייה לרכב עד 30 מ"ר לתא שטח , ניתן למקם את החנייה בנפרד בכל מרחק  מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה עיקרי.  קו בנין קדמי וצידי 0 מ' עד 3 מ' .  גובה מירבי לקירווי יהיה 3.0 מ' .</p> <p>ו- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 40 מ"ר לתא שטח, ניתן למקם את השיגי  כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה עיקרי. בכל מרחק מקוו הבנין הקדמי עפ"י  השיקול ההנדסי.  גובה מירבי לקירווי השיגי יהיה 3.5 מ' .</p> <p>ה- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד  1.60 מ' , ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> <p style="text-align: center;">** ניקוז כל הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.  ** לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p style="text-align: center;"><b>תא שטח מס' 842 :</b></p> <p>א-מגורים א': מבנה למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן :  מחסן, מרתף, מיקלוט וחנייה מקורה לרכב פרטי.  מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 3 יחידת דיור בתא השטח .  גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין , מפלס הכניסה הקובעת לבניין  יהי עד 0.75 מטר מעל פני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית (0.0=213.90).</p> <p>ב- מחסן: עד 50 מ"ר למגרש ניתן למקם את המחסן כחלק ממבנה העיקרי או בקו בנין צידי  0 מ'.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - עד 27 מ"ר לתא שטח ועפ"י הוראות הג"א (9 מ"ר לכל יחיד). .</p> <p>ה- חנייה : חנייה לרכב עד 30 מ"ר לתא שטח , ניתן למקם את החנייה בנפרד בכל מרחק  מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה עיקרי.  קו בנין קדמי וצידי 0 מ' עד 3 מ' .  גובה מירבי לקירווי יהיה 3.0 מ' .</p> <p>ו- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 40 מ"ר לתא שטח, ניתן למקם את השיגי  כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה עיקרי. בכל מרחק מקוו הבנין הקדמי עפ"י  השיקול ההנדסי.  גובה מירבי לקירווי השיגי יהיה 3.5 מ' .</p> <p>ה- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד  1.60 מ' , ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> <p style="text-align: center;">** ניקוז כל הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.  ** לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p>	מגורים א'

	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>1- השיג'</b>	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 .	
<b>2-המחסן</b>	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 .	

	<b>דרכים</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .		

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

### 5.1 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 (%)	שטחי בניה מ"ר		מגדל / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי - שמאלי	צדדי - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת					מעל ממלס לכניסה הקובעת		
											שטחי בניה	סה"כ				שטות	עיקרי	שטות
....	....	....	....	....	....	12 מ' (גג שטוח) או 13 מ' (גג רעפים)	65%	5.6	3	100%	536.4 מ"ר	---	---	50 מ"ר (מחסן) + 27 מ"ר (ממ"ק) + 30 מ"ר (חנייה)	389.4 מ"ר (מגורים) + 40 מ"ר (שיגי)	536.4	841	מגורים א'
כמסומן ומתואר בתשריט				3														
....	....	....	....	....	....	12 מ' (גג שטוח) או 13 מ' (גג רעפים)	65%	5.6	3	100%	531.6 מ"ר	---	---	50 מ"ר (מחסן) + 27 מ"ר (ממ"ק) + 30 מ"ר (חנייה)	384.6 מ"ר (מגורים) + 40 מ"ר (שיגי)	531.6	842	
כמסומן ומתואר בתשריט				3														

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
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 הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
ד.	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
ה.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
<b>6.2</b>	<b>טלפון ומערכות כבלים</b>
בהתאם להנחיות מהנדס העירייה וחב' התקשורת .	
<b>6.3</b>	<b>מים</b>
יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .	
<b>6.4</b>	<b>מערכות ביוב</b>
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.	
<b>6.5</b>	<b>חנייה</b>
חנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	
<b>6.7</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
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.	

6.9	<b>הוראות בנושא חשמל</b>																											
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 וזונן 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	<p align="center"><b>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</b></p> <p>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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="268 682 1297 1079"> <thead> <tr> <th data-bbox="746 682 1297 716">א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</th> <th data-bbox="504 682 746 716">מהתיל הקיצוני</th> <th data-bbox="268 682 504 716">מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="746 716 1297 750">א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td data-bbox="504 716 746 750">2.00 מ'</td> <td data-bbox="268 716 504 750">2.25 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 750 1297 784">ב.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td data-bbox="504 750 746 784">1.00 מ'</td> <td data-bbox="268 750 504 784">1.75 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 784 1297 818">בשטח בנוי</td> <td data-bbox="504 784 746 818">5.00 מ'</td> <td data-bbox="268 784 504 818">6.50 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 818 1297 852">בשטח פתוח</td> <td data-bbox="504 818 746 852">-</td> <td data-bbox="268 818 504 852">8.50 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 852 1297 886">ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td data-bbox="504 852 746 886">9.50 מ'</td> <td data-bbox="268 852 504 886">13.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 886 1297 920">בשטח בנוי</td> <td data-bbox="504 886 746 920">-</td> <td data-bbox="268 886 504 920">20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 920 1297 954">בשטח פתוח/בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> <td data-bbox="504 920 746 954">-</td> <td data-bbox="268 920 504 954">20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="746 954 1297 988">ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</td> <td data-bbox="504 954 746 988">-</td> <td data-bbox="268 954 504 988">35.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר הניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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. לא יינתן היתר להפירה, 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית זו.</p>	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.00 מ'	2.25 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	1.00 מ'	1.75 מ'	בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח פתוח	-	8.50 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח בנוי	-	20.00 מ'	בשטח פתוח/בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'	ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו	-	35.00 מ'
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	מהתיל הקיצוני	מציר הקו																										
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.00 מ'	2.25 מ'																										
ב.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	1.00 מ'	1.75 מ'																										
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'																										
בשטח פתוח	-	8.50 מ'																										
ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ'																										
בשטח בנוי	-	20.00 מ'																										
בשטח פתוח/בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'																										
ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו	-	35.00 מ'																										

6.10	<b>ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום</b>
	<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 הגינון 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	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

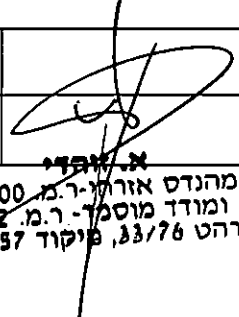
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
21/2/14	3%	אבו צהיבאן סעיד	
מספר ת"ז:	כתובת:	שכונה 21 מגרש 84, רהט.	
035526441			

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

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל: העניין בקרקע
21/2/14	3%	אבו צהיבאן סעיד	
מספר ת"ז:	כתובת:	שכונה 21 מגרש 84, רהט.	
035526441			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
21/2/14		זוהדי אבו גאמע	
מספר תאגיד:	תאגיד:	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	

א. זוהדי  
מהנדס אזרחי-ר.מ. 41600  
ומודד מוסמך-ר.מ. 792  
רהט 33/76, פיקוד 85357



<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 8/245/03/17 ששמה \_ מגרש 84 שכונה 21, 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.

א. זוהדי  
 מהנדס אזרחי-מ  
 ומורד מוסמך  
 רהט 76/33 מס' 792  
 חתימתו 8338738

20/2/14  
 תאריך



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

א. זוהדי  
 חתימה: \_\_\_\_\_  
 ומרדכי מוסקט  
 רהט 33/76 מיקוד 85357  
 41608 מ. 792

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 20/2/14 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 <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-זוהה	✓	
	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.

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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <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.

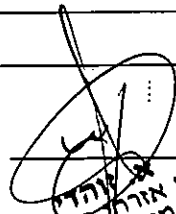
<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "תנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות 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**


  
 חתימה: 20/2/14
  
 מוהנדס אזרחי מ. 1600
   
 מודד מוסמך - ר.מ. 792
   
 רהט 33/76 מקוד 85357

עורך התוכנית: א.א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 20/2/14

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)	טעונה אישור השר	

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

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

**מצב מאושר (עפ"י תכנית מאושרת 15/223/02/17)**

תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ושאב-ב-%)					אזור
	סה"כ עיקר + שירות	מסרות שירות		מסרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
60%	+ 68% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מתוף)	50%		מגורים
הערה 4	הערה 5 הערה 6	הערה 3 הערה 5	הערה 2 הערה 5	הערה 1 הערה 6 הערה 7		הערה 8
70%	+ 78%	+ 8%				

**הערות:**

- הערה 1: תכנית זו מבטלת הגבלת בניה מירבית למסרות עיקריות ביחס לזחל המגרש.
- הערה 2: מרתף, כמשמש בחוק התכסן והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מחוד מפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתחום קוי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים סכנים וממ"ד / ממ"ק. תיאטר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למסרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
  - (א) מחסן - עד סך 8% משטח המגרש.
  - (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש ( = 2 חניות).
  - (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
  - (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.
- הערה 4: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש לרבות: מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.
- הערה 5: זכויות בניה למסרות שירות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושר בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו - ישאר בתוקף.
- הערה 6: זכויות בניה למסרות עיקריות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושר בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו - ישאר בתוקף.
- הערה 7: תוטר הקמת שני מבנים במגרשים הסחלים 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 המקורות: 127.620 / 090.400.  
 ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין המקורות: 128.213 / 090.360.  
 ג. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין המקורות: 128.422 / 088.110.