

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



## הוראות התוכנית

תוכנית מס': 9/196/03/17

שם תוכנית: מגרש 220, שכונה 29, רהט

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

### אישורים

| מזן תוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | הפקדה |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <div data-bbox="333 927 815 1283"> <p>מינהל התכנון - מחוז דרום<br/>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965<br/>9/196/03/17<br/>אישור תכנית מס' 1815/15<br/>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה<br/>לאשר את התכנית<br/>ביום 18.15.15<br/>[ ] התכנית לא נקבעה טענה אישור שו<br/>[ ] התכנית נקבעה טענה אישור שו<br/>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |

## דברי הסבר לתוכנית

מגישי התוכנית מבקשים :  
הגדלת אחוזי בניה לבנין מגורים א' בשכונה 29 ברהט.  
שינוי קוי בנין  
תוספת 2 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מגרש 220, שכונה 29, רהט

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

9/196/03/17

מספר התוכנית

1.256 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה אוגוסט 2013

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

62

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט**

קואורדינטה X  
X=177800  
קואורדינטה Y  
Y=588575

**1.5.2 תיאור מקום מגרש 220, שכי 29. רהט****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ע.רהט בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

נפה  
ישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

באר שבע  
רהט  
29  
220

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100593   | מוסדר   |               | 5                   | 7,88              |
| 400102   | מוסדר   |               |                     | 150               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר     |              |

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

| מספר תוכנית                          | מספר מגרש/תא שטח |
|--------------------------------------|------------------|
| 2155/מק/17, 15/223/03/17, 1/196/03/7 | 220              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

# 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס  | הערה ליחס                                                                                  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| 1/196/03/7         | • שינוי  | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו ובל יתר ההוראות בתוכניות מס' 196/03/7 ממשיכות לחול. | 2612               | 13/03/1982 |
| 15/223/02/17       | • שינוי  | התוכנית מהווה שינוי לתוכנית בשטח הכלול בגבולות תוכנית זו.                                  | 5432               | 31/08/2005 |
| 2155/מק/17         | • כפיפות | תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' 2155/מק/17                                                     | 5145               | 07/01/2003 |
| 4/40/19            | • כפיפות | תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' לתרש"צ מס' 4/40/19                                             |                    | 17/07/2000 |

**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          | 1             | אוגוסט 2015       | יוסף אבו ג'בר | ו. מחוזית |              |
| תשריט התוכנית  | • מחייב | 1:250 |             | 1             | אוגוסט 2015       | 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 יוזם ומגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה             | מספר זהות            | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת                              | טלפון | סלולרי     | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה                          |
|--------------|----------------------------|----------------------|------------|---------------------------------|------------------------------------|-------|------------|-----|-------|-------------------------------------|
| מגיש התוכנית | אלטורי מוסא<br>יאלה אלטורי | 58583733<br>58970914 | ל"ר.       |                                 | שכ' 29 בית 220 רהט-<br>מיקוד 85357 |       | 0527811901 |     |       | 100593<br>88,7<br>בשלימות<br>400102 |

### 1.8.2 יזם במועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------|-------|--------|-----|-------|
|              |                |           |            |                           |           |       |       |        |     |       |

### 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      | מנהל מקרקעי<br>ישראל |           |                           |           | קרית הממשלה רח'<br>התקווה 4 באר שבע | 08-6232293 |        |     |       |

### 1.8.4 עורך התוכנית 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  | אדריכל.                          | יוסף אבו ג'בר | 58562216   | 104941                    | אל מוהנדסון       | רהט ת.ד. 1040                |            | 0522304493  |            | a.jaber100@gmail.com        |
| • מודד       | מהנדס<br>אורחי<br>ומודד<br>מוסמך | אבו ריא ראמי  | 26668616   | 1251                      | חוצה הנגב<br>בע"מ | רח' יצק רגר<br>28/33 באר שבע | 08-6652088 | 050-7376402 | 08-6652099 | h-negev@017netvision.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 |
|------|------------|
|      |            |
|      |            |

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**

הגדלת זכויות בניה ושינוי קוי בנין למגורים א' בשכונה 29 מגרש 220 ברהט.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א- הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות מ- 50% ל- 75.60% + 17.82% שטחי שירות.  
 ב. שינוי קוי בנין לפי הבינוי הקיים.  
 ב. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.  
 ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.  
 ד. קביעת הנחיות לבינוי ועצוב אדרכלי.  
 ה. תוספת 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                    |            |
|--------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – | 1.256 דונם |
|--------------------|------------|

| סוג נתון כמותי | ערך      | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות             |
|----------------|----------|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------------------|
|                |          |           |                         | מפורט             | מתארי |                   |
| מגורים         | מ"ר      | 408       | +249                    | 657               |       | 612 מ"ר + 45 שייג |
|                | מס' יח"ד | 2         | +2                      | 4                 |       |                   |

**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 תאי שטח

| יעוד                        | תאי שטח | תאי שטח כפופים |  |  |  |
|-----------------------------|---------|----------------|--|--|--|
| מגורים א'                   | 220     |                |  |  |  |
| דרך מאושרת                  | 1001    |                |  |  |  |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1000    |                |  |  |  |

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 מאושר  |      |        | ← | מצב מוצע                     |      |        |
|------------|------|--------|---|------------------------------|------|--------|
| יעוד       | מ"ר  | אחוזים |   | יעוד                         | מ"ר  | אחוזים |
| מגורים א'  | 816  | 64.96  |   | מגורים א'                    | 816  | 64.96  |
| דרך מאושרת | 128  | 10.19  |   | דרך מאושרת                   | 128  | 10.19  |
| שצ"פ       | 312  | 24.85  |   | יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת | 312  | 24.85  |
| סה"כ       | 1256 | 100    |   | סה"כ                         | 1256 | 100    |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | שם ייעוד: מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א.    | מגורים א': תותר הקמת 2 מבני במרחק שלא יפחת מ 3 מ', מס' יח"ד סה"כ 4 יח"ד, במבנה הקדמי יהיו 2 יח"ד ומבנה האחורי 2 יח"ד, שטחי שירות כוללים ממ"דים ומרתף אשר יבנה אל מתחת למבנה האחורי, ישמש אך ורק לאחסנה. יאסרו פתחים בקו בניין 0.0.                                     |
| ב.    | ממ"דים 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.                                                                                                                                                                                                                               |
| ג.    | חנייה לרכבים: משטח חנייה מרוצף הנותן מענה 4 מקומות חניה בתוך המגרש וימוקם בחזית המגרש.                                                                                                                                                                                 |
| ד.    | ניקוז: ניקוז הגגות שיבנו בתוך המגרש יהיו לכיוון מגרש המבקש.                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| א.    | עיצוב אדריכלי<br>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.                                                                                           |
|       | חנייה לרכב<br>תבנה בצד הקדמי והצדדי בקו בנין 0, גובה עד 2.75 מ' תבנה מחומרים קשיחים או קלים והגג יהיה מבטון, איסכורית או רעפים.                                                                                                                                        |
| ב.    | הוראות פיתוח<br>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.                                                                                                                                                            |
| ג.    | הוצאות תיכנון<br>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. הוצאות תוכנית לרבות עריכתה 'בכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי התוכנית. |

| 4.2 | דרכים                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------|
| א.  | מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי. |

| 4.2 | שצ"פ-1000                                                                                                   |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.  | מיקום השצ"פ יהיה כמסומן בתשריט, ישמש לנטיעות, גנן והקמת מתקנים למשחקי ילדים וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת. |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה /אחוזים        |        |                    |         |                   |                    | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד/דונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח)          | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות |               | קווי בנין (מטר) |  |  | אחורי |
|-----------|------------|----------------------------|--------------------------|--------|--------------------|---------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------|------------------------|-----------------------------------|-----------------|------------|---------------|-----------------|--|--|-------|
|           |            |                            | מעל לכניסה הקובעת        |        | מתחת לכניסה הקובעת |         | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |                       |           |                        |                                   |                 | קדמי       | צידי-ימני     | צידי-שמאלי      |  |  |       |
|           |            |                            | עיקרי                    | שרות   | עיקרי              | שרות    |                   |                    |                       |           |                        |                                   |                 |            |               |                 |  |  |       |
| גוררים א' | 220        | 816                        | 612 מ"ר<br>45+ מ"ר לשייג | 40 (1) | -----              | 100 מ"ר | 797               | 97.67%             | 4                     | 5.1       | 60%                    | 7.5 מ' גג שטוח<br>8.5 מ' גג שמופע | 2               | 1          | כמסומן בתשריט |                 |  |  |       |

(1): א- שייג: בגודל 45 מ"ר, יבנה לפי הוראות הבנוי של הועדה המקומית לתו"ב רהט.

ב- ממ"דים: יבנו כחלק מיח"ד סה"כ 40 מ"ר.

מרתף: גודל 100 מ"ר יבנה בחלק האחורי של המגרש אל מתחת למבנה האחורי, גובהו המירבי עד 2.35 מ' וישמש אך ורק למטרות שירות ליח"ד.

## 6 הוראות נוספות

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

| 6.2 | חנייה                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------|
| א.  | החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה. |

| 6.3 | הוראות בנושא חשמל                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א.  | תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת רחשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                                 |
| ב.  | בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.  |
| ג.  | שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                                                                                                                                                             |
| ד.  | איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים                                                                                                                                                                                                              |
|     | לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. |

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

\*באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי 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.  | הוועדה 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 סמון 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.                                                                                                                                                                         |
| 6.8 | <b>תשתיות</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| א.  | - <b>מים</b> – חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ברהט ובהנחיתם.                                                                                                                                                                                   |
| ב.  | - <b>ביוב</b> - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. <b>טלפון ומערכת כבלים</b> - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.9 | <b>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, תלוקים וכו").</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p> |

## 7. ביצוע התוכנית

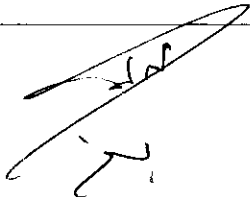
### 7.1 שלבי ביצוע - ל"ר

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר      | ל"ר      |        |
|          |          |        |

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

| שם:                        | חתימה:                                                                            | תאריך:      |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| אלטורי מוסא<br>יאלה אלטורי |  | מספר תאגיד: |
| יוזם ומגיש התוכנית         |                                                                                   |             |

| שם: יוסף אבו ג'בר | חתימה:                                                                             | תאריך:      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| תאגיד: אל מהנדסון |  | מספר תאגיד: |
| עורך התוכנית      |                                                                                    |             |

| שם:        | חתימה: | תאריך:      |
|------------|--------|-------------|
| תאגיד:     |        | מספר תאגיד: |
| יוזם בפועל |        |             |

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

נני התנדדות עקרונית  
לית התכנון המוסכמות  
התכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות  
ממשלתית או לכל בעל חסות תאגידות כל עוד לא  
התקבלה החלטה על הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות  
לחלוקה ו/או כל דין.  
מנצח מזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם  
אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
אמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
מכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על  
כוח אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
התנו ונמסר אין מעבדות מבט חכנויות  
ישראל מרחב דרום

|                           |
|---------------------------|
| <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' 9/196/03/17 ששמה מגרש 220 שכונה 29, רהט (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל רכשרה 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 אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יוסף אבו-ג'בר  
אדריכל  
מ.ר. 104941  
חתימת המצהיר

26/10/17  
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.

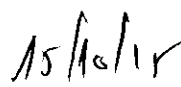
מספר התוכנית : 9/196/03/17

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:**

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

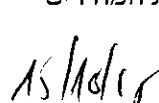
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 08/2012 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).

|                                                                                     |                                                                   |                           |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
|  | <b>חוצה הנגב בע"מ</b><br>ח.פ. 514419520<br>ת.ד. 1000 תלמימה 85355 | <u>1251</u><br>מספר רשיון | <u>אבו ריא ראמי</u><br>שם המודד |
| תאריך                                                                               |                                                                   |                           |                                 |

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 08/2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

|                                                                                     |                                                                   |                           |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
|  | <b>חוצה הנגב בע"מ</b><br>ח.פ. 514419520<br>ת.ד. 1000 תלמימה 85357 | <u>1251</u><br>מספר רשיון | <u>אבו ריא ראמי</u><br>שם המודד |
| תאריך                                                                               |                                                                   |                           |                                 |

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

יוסף אבו ג'בר  
אחראי  
מ.ר. 104941

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 08/2015 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:                                                                            | ✓  |    |
| הוראות התוכנית                   |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                     | ✓  |    |
| תשריט התוכנית (א)                | 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 וחתימת <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                                                           | ✓  |    |
|                                  |              | מספר התוכנית                                                                           | ✓  |    |
|                                  | 1.1          | שם התוכנית                                                                             | ✓  |    |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |              | מחוז                                                                                   | ✓  |    |
|                                  | 1.4          | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                                       | ✓  |    |
|                                  | 1.5          | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                           | ✓  |    |
|                                  | 1.8          | פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)                                                 | ✓  |    |
|                                  | 8.2          | חתימות (יום, 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.

| תחום הבדיקה                         | סעיף<br>בנוהל | 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 /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?                                                                           | ✓  |    |
|                                     |               | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?                                                                                                                                          | ✓  |    |
| שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |               |                                                                                                                                                                                     |    |    |

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

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

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

## נספח הליכים סטטוטוריים

יוסף אבו-ג'בר

אדריכל

מ.ר. 104941

עורך התוכנית: יוסף אבו-ג'בר תאריך: 08/2015 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)              |       |              |