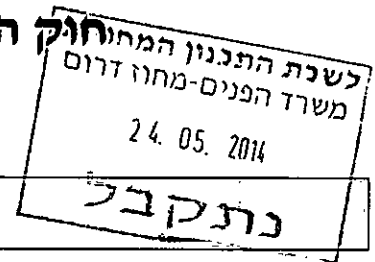


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' : 3/252/03/17

שם תוכנית : מגרש 76 ו-77, שכונה 33, רהט

מחוז : דרום

מרחב תכנון מקומי : רהט

סוג תוכנית : תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10/5/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>10/5/14</u></p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים : 76 ו-77, שכונה 33, רהט

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

3/252/03/17

מספר התוכנית

1.350 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

23/04/2014

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 .

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ואו חלוקה

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 : 175663
קואורדינטה Y : 588094

1.5.2 תיאור מקום מגרש : 76 ו-77 שכונה 33, רהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רהט

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רהט

33

שכונה

רחוב

מספר בית מגרשים : 76 ו-77

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231//8	מוסדר	חלק מהגוש		1 בחלק
100604	מוסדר	חלק מהגוש	70,71	97 בחלק
שומה 48	בני שמעון ב'	חלק מהגוש		9 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
מספר גוש ישן	שומה 48 בני שמעון ב' - חלקה 9 בחלק
48 בני שמעון ב'	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
(5/223/02/17) 1/252/03/7	75,76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת	
		מהווה שינוי לתכניות בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	כפופה	402/02/17	
(04.03.93)	(4089)		שינוי	(5/223/02/17)	
26.08.90	3793			1/252/03/7	
29.03.90	3185				
07.01.03	5145			שינוי	2155/מק/17
21.08.05	5432			שינוי	15/223/02/17

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	18	1	23/04/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	23/04/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ו. מחוזית	
נספח בינוי	• מחייב מבחינת השימושים ושטחי הבניה	1:250		1	23/04/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ו. מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
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)
מהנדס ומודד מוסמך	אבו ג'אמע זוהדי	059938738	792+41600			רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505-305686	08-9910649	ZOhde@zahav.net.il	100231/8 1 בחלק 100231 1 בחלק

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 ישראל		מנהלת קידום הבדואים		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250		
חוכר במגרש 76	אבו ג'אמע זוהדי	059938738			רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505-305686	08-9910649	ZOhde@zahav.net.il	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
מהנדס ומודד מוסמך	אבו-ג'אמע זוהדי	059938738	+ 792 41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il	

1.9 הגדרות בתוכנית

לי"ר

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי שטח מיעוד שצ"פ (דרך מעבר) ליעוד מגורים ב' ומיעוד מגורים א' למגורים ב', הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד משצ"פ למגורים ב' ושינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים.
- שינוי קווי בנין.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.350 דונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגרש 76		600	+379	221	מ"ר	מגורים ב'
		2	+2	לא נקבע	מס' יחיד	
מגרש 77		600	+413.5	186.5	מ"ר	
		2	+2	לא נקבע	מס' יחיד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			להריסה	76 ו-77	מגורים ב'
				99	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	בדונם	יעוד		אחוזים	בדונם	יעוד
65.11%	*0.879	מגורים ב'		59.3%	*0.815	מגורים א'
0.0%	0.0	שצ"פ		6.4%	0.088	שצ"פ
34.89%	0.471	דרך מאושרת		34.3%	0.471	דרך מאושרת
100	1.350 דונם	סה"כ		100	1.374 דונם (**)	סה"כ

**הערה : ההבדל בין השטחים נובע מהבדל בין מדידה ישנה (גרפית) לבין מדידה חדשה (אנליטית).

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
<p style="text-align: center;">מגרש מס' 77.</p> <p>הערה 1: א-מגורים ב' : הקמת מבנה מגורים בן שלוש קומות במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 2 יחידת דיור במגרש גובה מירבי למבנה שלוש קומות :</p> <p>(1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין המוצע יהיה בקרוב: $198.90 = +0.00 -$</p> <p>(2) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח עד 15 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין). (3) גובה מבנה מגורים עם גג רעפים עד 15 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין).</p> <p>ב- משרד ביתי : משרד ביתי בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש בקומת הכניסה הקובעת .</p> <p>ג- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש בקומת כניסה ו/או צמוד לה, ניתן למקם את השיגי בקו בנין קדמי וצידי 0 או 3 מטר. השיג יבנה מבנייה מכל סוג, בנייה רגילה מבטון / בלוקים / אבן / בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום, הגג יהיה מבטון / רעפים / איסכורית . לשיג בקו בנין 0 לא יותרו פתחים וחלונות מחזית השכן, ולא יותר פתיחת דלת מחזית השכן ומחזית הרחוב .</p> <p>ד- קומת כניסה קובעת תשמש כשטח עיקרי למגורים, לשיג ולמשרד ביתי.</p> <p style="text-align: center;">הערה 2 :</p> <p>ו- שירות : שישמש ל: 1- מחסן בגודל מירבי עד 20 מ"ר, המחסן ימוקם בכל מרחק מהמבנה העיקרי בחזית המגרש האחורית בקו בנין אחורי וצידי 0 .</p> <p>2- ממ"ד / ממ"ק - עד 20 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א, הממ"ד / ממ"ק ימוקם בקומת כניסה קובעת .</p> <p>3- חנייה : חנייה מקורה לרכב עד 30 מ"ר למגרש, החניה תמוקם בקומת כניסה קובעת .</p> <p>ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> <p style="text-align: center;">מגרש מס' 76.</p> <p>הערה 1: א-מגורים ב' : הקמת מבנה מגורים בן שלוש קומות במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 2 יחידת דיור במגרש גובה מירבי למבנה שלוש קומות :</p> <p>(1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים הוא בקירוב : $200.20 = +0.00 -$</p> <p>(2) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח עד 15 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין). (3) גובה מבנה מגורים עם גג רעפים עד 15 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין).</p> <p>ב- משרד ביתי : משרד ביתי בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש בקומת הכניסה הקובעת .</p> <p>ג- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש בקומת כניסה ו/או צמוד לה, ניתן למקם את השיגי בקו בנין קדמי וצידי 0 או 3 מטר. השיג יבנה מבנייה מכל סוג, בנייה רגילה מבטון / בלוקים / אבן / בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום, הגג יהיה מבטון / רעפים / איסכורית . לשיג בקו בנין 0 לא יותרו פתחים וחלונות מחזית השכן, ולא יותר פתיחת דלת מחזית השכן ומחזית הרחוב .</p>	מגורים ב'

<p>ד- קומת כניסה קובעת תשמש כשטח עיקרי למגורים, לשיג ולמשרד ביתי. הערה 2 : ו- שירות : שימש ל: 1- מחסן בגודל מירבי עד 20 מ"ר, המחסן ימוקם בכל מרחק מהמבנה העיקרי בחזית המגרש האחורית בקו בנין אחורי וצידי 0. 2- ממ"ד /ממ"ק - עד 20 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א, הממ"ד/ממ"ק ימוקם בקומת כניסה קובעת. 3- חנייה : חנייה מקורה לרכב עד 30 מ"ר למגרש, החנייה תמוקם בכל מרחק מהמבנה העיקרי בחזית המגרש הקדמית בקו בנין צידי קדמי 0. ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת.</p>	
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
<p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה, ציפוי אבן טבעית, תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין. אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.</p>	
ב.	בינוי ופיתוח
<p>הבנייה תהיה בניה מחומרים קשיחים (בטון מזויין ו/או בלוקים ו/או אבן טבעית) חזיתות המבנים יהו בגימור אבן טבעית מסותת או טיח שליכט צבעוני. תנאי למתן היתרי בנייה הגשת תוכנית פיתוח 1:100 הכוללת תיאום מערכות ותשתיות טלפון, חשמל, מים, ביוב וניקוז.</p>	

4.2	דרכים
<p>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי.</p>	

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				0	3	עם גג שטוח עד 15 מ'	60%	4	2	143%	670 מ"ר			70 מ"ר	600 מ"ר	469	76	מגורים ב'
							0	3	רעפים עד 15 מ'	60%	4	2	163%	670 מ"ר			70 מ"ר	

****הערות:**
 *הערה 1: שטח עיקרי כולל את שטח השיג (60 מ"ר) ואת שטח המשרד הביתני (60 מ"ר)
 *הערה 2: שטחי השירות כוללים מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.

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 טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, אשר תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: העמדת המבנים, 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 ויפיעו על חזיתות המבנים בק"מ 1:100.
6.1.3	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2	פינוי פסולת
	הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

6.3	חנייה
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.

6.4	ממ"ק / ממ"ד
	בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

6.5	הנחיות כלליות לתשתיות
	תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

6.6	טלפון ומערכות כבלים
	בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חבי התקשורת.

6.7	מים
	יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.

6.8	מערכות ביוב
	המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.

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

6.10 הוראות בנושא חשמל																
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.															
ב	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.															
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.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מאתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>3:5 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>6.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מאתיל הקיצוני	מציר הקו		3.0 מ'	3:5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך	5.0 מ'	6.0 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)
מאתיל הקיצוני	מציר הקו															
3.0 מ'	3:5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך														
5.0 מ'	6.0 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)														
	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.															

6.11 ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום	
	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. 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'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.12 חלוקה ורישום	
	רישום חלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.13 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

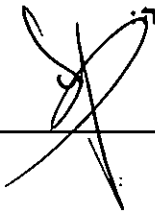
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אין שלביות לביצוע תוכנית זו.	ביצוע התוכנית	ביצוע התוכנית עד 2020

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 14/1/2014	חתימה: 	שם: אבו ג'אמע זוהדי	מגיש התוכנית
מספר ת"ז: 059938738	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 14/1/2014	חתימה: 	שם: אבו ג'אמע זוהדי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: א: זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור	20.10.2009	אישור התוכנית

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

טבלת הקצאה לתוכנית מספר 3/252/03/17

פרטי החלקות הקיימות								
מס' סדורי	גוש	מגרש	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
	100231/8 רשום 100231 בהסדר 48 שומה	77	מינהל מקרקעי ישראל				410 מ"ר	
	100231/8 רשום 100231 בהסדר 48 שומה	76	מינהל מקרקעי ישראל				469 מ"ר	
							879 מ"ר	
								סך כולל

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 3/252/03/17 ששמה _ מגרש 76 ו-77, שכונה 33, 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-ר.מ. מיקוד 33/76
 ומרצה מוסמך-ר.מ. מיקוד 41600
 רהט 792

חתימת המצהיר


 תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: 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 :
 3/252/03/17

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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: 20/4/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

א. זוהדי _____ מספר רשיון 792
 שם המודד _____

תאריך 20/4/14

*מנהל אזורי-מסמך-מודד
 ממוצע מסמך-מודד 3/76
 רמת מעקב 792
 41600
 85357*

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 08.2013 והתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

א. זוהדי _____ מספר רשיון 792
 שם המודד _____

תאריך 20/4/14

*מנהל אזורי-מסמך-מודד
 ממוצע מסמך-מודד 3/76
 רמת מעקב 792
 41600
 85357*

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מחנכים אזוריים
 ומרכז אזורי
 רמת השרון
 41600
 792 ר.מ.
 85357 ספקר
 33/76

תתימה 22/4/14

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

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: _____		
	✓	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 (א)
✓		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 לערכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

2006

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי 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 התוכנית 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 התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לנריכת הוראות התוכנית".

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

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

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

**מצב מאושר (עפ"י תכניות מאושרות מס' 15/223/03/17 , 17/מק/2155 ,
: 5/223/02/7**

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה אחוזה				תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מ"ר	מ"ר	מ"ר	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים 'א'	76	442	50%	8%+ 36 מ"ר (ממ"ד) + 30 מ"ר (חנייה)	10%(מרתף) או ק.עמודים	126 מ"ר + 68% *הערות 1,2,3,4,5,6	97%	60%	2	1	5	3	3	5
	77	373	50%	60 מ"ר (שיג) *הערות 1,3,4,5,6	10%(מרתף) או ק.עמודים *הערה 2	126 מ"ר + 68% *הערות 1,2,3,4,5,6	102%	60%	2	1	5	3	3	5