

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 19/223/03/17

שם תוכנית: מגרש 280 שכונה 18, רהט

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 19/3/14 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 19/6/14

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית המצוייה במגרש מס' 280 שכונה 18 רהט מציעה כדלקמן:

- שינוי קווי הבניין למבנה המגורים .
- הגדלת זכויות בנייה למבנה המגורים .
- קביעת התכליות והשימושים .
- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה .
- תוספת יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מגרש 280 שכונה 18, רהט.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

19/223/03/17

מספר התוכנית

0.989 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 30/03/2014

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• 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 174990

קואורדינטה Y 588717

מזרח צפונית מבית ספר אלסלאם הקיימת
בשכונה 18, רהט.**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית רהט

התייחסות לתחום הרשות

נפה באר שבע

ישוב רהט

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

שכונה 18

רחוב 185

מספר בית 280

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	—	
100609	• מוסדר	• חלק מהגוש	33	
13 בני שמעון	שומה			5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

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

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7/344/03/17	280

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/344/03/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 7/344/03/17 ממשיכות לחול	4678	10/09/98
2155/מק/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 2155/מק/17 ממשיכות לחול	5145	7/1/03
15/223/02/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 15/223/02/17 ממשיכות לחול	5432	31/8/05
402/02/17	כפופה	תכנית זו אינה פוגעת ביעודי קרקע ורוחב דרכים	5640	13/03/2007

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	-----	30/03/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	30/03/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה	1:250		1	30/03/2014	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	ועדה 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)
	אלקרינאוי סופיאן (ח'ליל)	027694173				שכונה 18 מגרש 280 רהט		0572722504			
	אלקרינאוי עזיזה	024760894				שכונה 18 מגרש 280 רהט		0572722504			

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל			קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250		

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	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	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**

תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 280 שכונה 18, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבניה המרביים המותרים למטרות מגורים א' במגרש מס' 280 (אזור מגורים א') ל- 100% מתוכם 88.14% המהווים שטחים עיקריים ו 11.86% שטחי שירות.
- שינוי קווי בנין אחורי וצדדיים למבנה עיקרי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט.
- הגדלת תכסית מרבית ל-65%.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- תוספת יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.989 דונם
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	423	+335	758		
	מס' יח"ד	לבנייה עד 2 מבנים במגרש	+ 3	5		

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	280	הריסה
דרך מאושרת	1	הריסה

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'	846*	86.77%		מגורים א'	860	86.96%
דרך מאושרת	129	13.23%		דרך מאושרת	129	13.04%
סה"כ	975	100%		סה"כ	989	100%

**הערה : הבדלי השטחים נובעים מחוסר דיוק בתכניות מאושרות.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים א'	א- עד שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"דים וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר : מבנה הקדמי בן 2 קומות עד 2 יח"ד ולמבנה האחורי בן 3 קומות עד 3 יח"ד סה"כ יהיה 5 יחידות דיור במגרש. (1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין , מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהי עד חצי מטר מעל פני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית . (2) המרווח המזערי בין המבנים עד 0.9 מ' (בהתאם למצב הקיים שבשטח). ב- מחסן : מחסן בגודל מירבי עד 12 מ"ר למגרש , מיקום המחסן בקו בנין אחורי צידי 0.0 . לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 . גובה מירבי לקירוי המחסן יהיה עד 3.5 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ג- ממ"ד / ממ"ק - עד 45 מ"ר למגרש ועפ"י הוראות הג"א (9 מ"ר לכל יח"ד). ד- חנייה : חנייה לרכב עד 45 מ"ר למגרש , ניתן למקם את החנייה בחזית המגרש הקדמי . קו בנין צידי קדמי 0 עד 3 מ' . גובה מירבי לקירוי יהיה 3.5 מ' . ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ה- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 86 מ"ר , השיג ימוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי 0 , בצמוד למבנה עיקרי . שהכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש , ניקוז גג השיג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית . גובה מירבי 3.5 מ' ולא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.0 . אלא לצורך אוורור ותאורה והכניסה לשיג יהיה מתוך המגרש " כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית " . ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.20 מ' , ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .
4.1.2	הוראות
1- השיג'	יהיה בנוי מבנייה רגילה , הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית , 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 .
2- המחסן	יהיה בנוי מבנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום , הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית , הקירות יהיו מבלוקים ו/או אבן ו/או גבס ו/או עץ ו/או אלומיניום , חזיתות המבנים יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שליכט צבעוני ו/או טיח התזה ו/או ציפוי קרמיקה , יותר שימוש בבלוקים או פני בטון חשופים וצבועים .

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ותאסר כל בנייה כלשהי .	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	280	860	70.10% הערה 1	12 מ"ר (מחסן) + 45 מ"ר (חנייה) + 45 מ"ר (ממ"ד)	18.04%	-	88.14% (עיקרי) + 11.86% (שירות)	100%	5	5.8	65%	12 מ' (גג שטוח) או 13 מ' (גג רעפים)	2	1	כמסומן ומתואר בתשריט			

* הערה 1 : כולל שטח מירבי למבנה אירוח מסורתי (שיגי') עד 86 מ"ר .

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	6.1
היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.	6.1.1
הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .	6.1.2
תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים בפועל המסומנים להריסה בתכנית .	6.1.3
תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין .	6.1.4
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .	6.1.5
6.2 חניה	6.2
החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .	
6.3 פיקוד העורף	6.3
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	
6.4 הנחיות כלליות לתשתיות	6.4
תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .	
6.5 מים	6.5
יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .	
6.6 מערכות ביוב	6.6
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .	
6.7 טלפון ומערכות כבלים	6.7
בהתאם להנחיות מהנדס העירייה ובאישור חב' התקשורת.	
6.8 חלוקה ורישום	6.8
רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.	
6.9 היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.10	ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). 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.	

6.11	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 ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.										
ד	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> לא ייונתן 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>מהתיל הקיצוני</th><th>מציר הקו</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr> <tr> <td>5.0 מ'</td><td>6.0 מ'</td></tr> <tr> <td></td><td>20 מ'</td></tr> <tr> <td></td><td>35 מ'</td></tr> </tbody> </table> א. קו חשמל מתח נמוך ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 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.	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	3.0 מ'	3.5 מ'	5.0 מ'	6.0 מ'		20 מ'		35 מ'
מהתיל הקיצוני	מציר הקו										
3.0 מ'	3.5 מ'										
5.0 מ'	6.0 מ'										
	20 מ'										
	35 מ'										

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	אלקרינאוי סופיאן (ח'ליל)	חתימה:	31/8/2014	תאריך:
	כתובת:	שכונה 18 מגרש 280, רהט.	מספר ת"ז:	027694173	
	שם:	אלקרינאוי עזיזה	חתימה:	31/8/2014	תאריך:
	כתובת:	שכונה 18 מגרש 280, רהט.	מספר ת"ז:	024760894	
עורך התוכנית	שם:	זוהדי אבו גאמע	חתימה:	30/8/2014	תאריך:
	תאגיד:	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	לא רלוונטי	חתימה:		תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרע	שם: (בעלות)	מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:
	כתובת:	קריית הממשלה רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101, ב"ש.	מספר תאגיד:		

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבו ג'אמע זוהדי (שם), מספר זהות 059938738,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19/223/03/17 --- ששמה מגרש 280 שכונה 18, רהט (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית ומדידות מספר רשיון 41600, 792.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתום מצהיר

30/3/14
 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 : 19/223/03/17

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 01.01.2011 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).

שם המודד אבו גאמע זוהדי מספר רשיון 792
 תאריך 30/3/14 חתימה [חתימה]

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16.04.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד אבו גאמע זוהדי מספר רשיון 792
 תאריך 30/4/14 חתימה [חתימה]

נספח הליכים סטטוטוריים

מנהל
מחלקת
הנדסה
ומידע
ר"מ: 85357
טל: 41600

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומידות בע"מ תאריך: 30/5/14 חתימה:

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 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)		

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

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

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ – תאריך: 30/3/14 חתימה:

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי מנחה _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב	✓	
		מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		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)	✓	

⁽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 בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		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 ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		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 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?	✓	
		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 התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

(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 לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף 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

טבלת זכויות מצב מאושר לפי תכנית מס' 15/223/02/17

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

הערה 1: תכנית זו מבסלת הנבלת בניה מירבית למספרות עיקריות ביחס לסדל המגרש.
הערה 2: מרחק, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בטובה מירבי 2.35 מ' (מחד ממשלס הרצפה ועד תחתית התקורה) ובתוחם קוי הבניין. המרחק יישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר ב התקנת מערכת מים וביוב.
הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למספרות שירות מעל לרקע במגרש תהיה כדלקמן:
(א) מחסן - עד סך 8% חשסח המגרש.
(ב) סכנת 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 המבנים במגרש לרבות : מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסכנת רכב, 60 מ"ר לשיג.
הערה 5: זכויות בניה למספרות שירות גבוהות מהקבע בתכנית זו אשר אושר בתכנית קודם למעד אישור תכנית זו - ישאר בתוקף.
הערה 6: זכויות בניה למספרות עיקריות גבוהות מהקבע בתכנית זו אשר אושר בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו - ישאר בתוקף.
הערה 7: תעור הקמת שני מבנים במגרשים הסדלים מ- 1,000 מ"ר.
הערה 8: א. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מל צד בין המקורות: 127,620 / 090,400.
ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מל צד בין המקורות: 128,213 / 090,360.
128,422 / 088,110 כמסומן בתשריט.