

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/252/03/17

שם תוכנית: מגרש 2 שכונה 33, רהט

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 07.06.2015
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p> מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>4/252/03/17</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20/4/15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית </p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י :
- תוספת חזית מסחרית ממחצית אורך החזית הקדמית במגרש לשימוש מרפאה פרטית, שירותים אישיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית.
 - תוספת זכויות בנייה מ – 50% ל- 76.53% למגורים + 60 מ"ר למסחר .
 - קביעת מספר יחידות הדיור במגרש.
 - שינוי קווי בניין בהתאם למבנים הקיימים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 2 שכונה 33 , רהט	שם התוכנית	שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4/252/03/17	מספר התוכנית		
1.298 דונם		שטח התוכנית	1.2
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
16/05/2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		יפורסם ברשומות
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רהט
 קואורדינטה X 175618
 קואורדינטה Y 588477
- 1.5.2 תיאור מקום** בכניסה לשכונה 33 מגרש 2 ברהט.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רהט
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
- באר שבע רהט
 33 ל"ר
 2

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100604	לא מוסדר	חלק מהגוש	174	
גוש שומה 48	בני שמעון			9 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
שומה 48 בני שמעון	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
252/03/7	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
01/08/85	3233	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 252/03/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	252/03/7 ✓
14/06/12	6431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 421/03/17 ממשיכות לחול.	• כפופה	421/03/17 u
07/01/03	5145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 17/מק/2155 ממשיכות לחול.	• שינוי	17/מק/2155 ✓
13/03/07	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 402/02/17 ממשיכות לחול.	• שינוי	402/02/17 ✓
31/08/05	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	• שינוי	15/223/02/17 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	16/05/2015		15	ללא קנ"מ	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	16/05/2015	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	16/05/2015	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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

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

1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	אבו עאבד עבדאלקרים	03502526				רהט שכונה 33 בית 2					

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	מנחל מקרקעי ישראל			קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי • מודד	זוהדי אבו-גי'אמע	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

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 חזית מסחרית, הגדלת זכויות בנייה למגורים, קביעת מספר יחידת הדיור, שינוי קו בניין למבנים קיימים וקביעת קווי הבניין למחסן במגרש מספר 2 שכונה 33 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 2 (אזור מגורים א' עם חזית מסחרית) ל- 100% שמתוכם 76.53% למטרת מגורים ו-60 מ"ר מסחר המהווים שטחים עיקריים.
- 2- קביעת קווי הבניין במגרשים.
- 3- קביעת 4 יח"ד במגרש.
- 4- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.298
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	877		+304	573	מ"ר	מגורים
	4		+2	2	מס' יח"ד	
	60		60+	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			הריסה	2	מגורים א'
				100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
88.29%	**1,146	מגורים א' עם חזית מסחרית		87.97%	**1,112	מגורים
11.71%	152	דרך מאושרת		12.03%	152	דרך מאושרת
100	**1,298	סה"כ		100	**1,264	סה"כ

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

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א- שני מבנים למגורים א' הכוללים עד 4 יח"ד למגרש, בגובה מירבי עד שתי קומות מעל הכניסה הקובעת. לרבות שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"ד וחנייה מקורה לרכב פרטי. (1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, בהתאם לחוק התכנון והבניה. (2) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 9 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין). (3) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 11 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין). (4) המרווח המזערי בין המבנים יהי 0.0 מ'. ב- שיג: חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 80 מ"ר במגרש, מיקום מבנה האירוח (השיג) בחזית המגרש הקדמית במרחק מירבי 1.1 מ' מהמבנה העיקרי. קו בנין צידי 0, קו בנין קדמי 1.3-2.8 מ', גובה מירבי לקירוי השיג יהיה 3.0 מ'. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש ולא יותרו פתחים בקו בנין 0.0, ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש. ג- מסחר: תותר מרפאה פרטית, שירותים אישיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום, שתמוקם בחזית המגרש הקדמית הפונה לכביש. שטח מירבי 60 מ"ר (מסחר) ו-10 מ"ר (שרות למחסן). קו בנין קדמי צידי 0.0. הגובה המירבי מפני ריצפת קומת המסחר עד לתחתית תקרתה יהיה עד 3 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין קדמי וצידי 0 הכניסה תהיה מתוך המגרש המבקש. ד- מחסן: בגודל מירבי עד 101 מ"ר במגרש, ניתן למקם את המחסן בשליש המגרש האחורי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. גובה מירבי לקירוי ממפלס הריצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.8 מ'. קו בנין צדי 0.6 מ' - 1.4 מ' וקו בנין אחורי 1.1 מ' - 1.4 מ'. ה- ממ"ד/ממ"ק - עד 48 מ"ר במגרש ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד). ו- חנייה: חנייה לרכב עד 50 מ"ר במגרש. בחזית המגרש קווי בנין קדמי 0 מ'. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.8 מ'. ז- שימוש בשטחים המיועדים לשירות למטרות מגורים או כל מטרה עיקרית אחרת, יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>מגורים א' עם חזית מסחרית</p>
הוראות	
<p>א. חומרי בנין קירות וחזיתות הבניין: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן טבעית, טיח, אלומיניום, זכוכית והכל עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. עמודים, חגורות וגגות: אבן טבעית, עץ והכל עפ"י אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>ב. קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.2 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת.</p>	
<p>ג. שילוט על בעל היתר הבניה להתקין שילוט מסחרי אסתטי, בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>ד. מתקנים טכניים על גג מבנה על גג מבנה המגורים ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. על המבקש חובה להגיש הצעתו לאישור מהנדס העיר לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית לנספח הבינוי.</p>	
<p>ה. עיצוב אדריכלי ופיתוח היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש, אשר יאושר יל ידי הועדה המקומית.</p>	
<p>ו. ארקדה תותר מעבר מקורה לאורך החזית המסחרית שהגובה המירבי 3.00 מ' תתאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.</p>	

דרכים	4.2
שימושים	4.3.1
<p>תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט			0	2	עם גג שטוח עד 9 מ' עם גג רעפים עד 11 מ'	70%	4.5	4	100%	1146			17.36% + 10 מ"ר (מחסן למסחר)	76.53% + 60 מ"ר (מסחר)	1146	2	מגורים א' עם חזית מסחרית
													*הערה 2	*הערה 1			

**הערות :

*הערה 1 : שטח עיקרי כולל שטח השיג (80 מ"ר)

*הערה 2 : שטחי השירות כוללים מחסן למגורים, ממ"ד וחניה מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
א.	היתרי הבניה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים הבאים : תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לכל שטח תכנית זו, התכנית תערך בשלושה מימדים (תכנית תנוחה וחתכים מאפיינים), התכנית תציג מפלסים, צורת המבנים החיצונית החזיתות והכניסות אליהם כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית . התכנית תקבע מפלסים בנייה , פיתוח ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון פיתוח וגינון לשטחים הפתוחים , חנויות רכבים במגרש . היתר בניה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים ושטחי הפיתוח .
ב.	היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
ג.	תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
ד.	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.2 הפקעות לצרכי ציבור	
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.3 טלפון ומערכות כבלים	
	בהתאם להנחיות מהנדס העירייה וחב' התקשורת .
6.4 מים	
	יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
6.5 מערכות ביוב	
	המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
6.6 חנייה	
	חנייה למגורים תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. חנייה למסחר תהיה בקצה השני ליד שטח לבניי ציבור ממול להחזית המסחרי.
6.7 ממי"ק/ממי"ד	
	בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .
6.8 חלוקה ורישום	
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.9 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.10	הוראות בנושא חשמל																		
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																		
ב	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.																		
ג	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.																		
ד	<p align="center"><u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u></p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="288 785 1302 1194"> <thead> <tr> <th data-bbox="756 785 895 825">מהתיל הקיצוני</th> <th data-bbox="520 785 738 825">מציר הקו</th> <th data-bbox="288 785 499 825"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="756 831 895 871">2.00 מ'</td> <td data-bbox="520 831 738 871">2.25 מ'</td> <td data-bbox="288 831 499 871">א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="756 878 895 917">1.00 מ'</td> <td data-bbox="520 878 738 917">1.75 מ'</td> <td data-bbox="288 878 499 917">א. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="756 924 895 987">5.00 מ'</td> <td data-bbox="520 924 738 987">6.50 מ' 8.50 מ'</td> <td data-bbox="288 924 499 987">ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td data-bbox="756 994 895 1057">9.50 מ'</td> <td data-bbox="520 994 738 1057">13.00 מ' 20.00 מ'</td> <td data-bbox="288 994 499 1057">ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td data-bbox="756 1064 895 1103"></td> <td data-bbox="520 1064 738 1103">35.00 מ'</td> <td data-bbox="288 1064 499 1103">ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית זו.</p>	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	1.00 מ'	1.75 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
מהתיל הקיצוני	מציר הקו																		
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																	
1.00 מ'	1.75 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																	
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח																	
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																	
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו																	

6.11	ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
	<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
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

מגיש התוכנית	שם: אבו עאבד עבדאלקרים	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 14/5/15
	כתובת: מגרש 60 שכונה 29, רהט.		מספר ת"ז: 03502526

עורך התוכנית	שם: זוהדי אבו גאמע	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך: 15/5/15
	תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		מספר תאגיד: <i>[Handwritten]</i>

בעל עניין בקרקע	שם (בעלות): מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:
	כתובת: קריית הממשלה רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101, ב"ש.		מספר תאגיד:

אין לנה התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יועשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הכרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 15/5/15

[Handwritten Signature]
 נעשיו קריית
 מרכז בניה תכנון
 מרחב עסקי דרום - מגרש בדיאן
 רשות מקרקעי ישראל

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4/252/03/17 ששמה _ מגרש 2 שכונה 33, 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 התצהיר
 41600
 792
 85357
 ת.ד. 33376


 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 : 4/252/03/17

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: 01.01.2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם לחוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

_____ א. זוהדי _____
 שם המודד מספר רשיון 792
 _____ חתימה _____
 תאריך 5/10

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 01.04.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ שם המודד _____
 מספר רשיון 792
 _____ חתימה _____
 תאריך 5/10

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

מהנדס אורח
 נמרח מוסמך
 רה"ט 33% מיקור
 41600
 1792
 85357

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 ^(א)	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	6.2	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	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.1	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
	4.3	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
	4.4	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			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? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?			חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
✓		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?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾	
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?			
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/תחנית 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 הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

א. זיהוי
 41600 א. זיהוי
 792 מוסד
 85357 מוסד
 85357 מוסד

עורך התוכנית: א. זיהוי הנדסה ומדידות בע"מ תאריך: 5/15 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)		

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

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

מצב מאושר (עפ"י תכניות מאושרות מס' 15/223/03/17 ו-17/מק/2155) :

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	3	3	5	1	2	60%	78.99%	126 מ"ר + 68%	10% (מרתף)		8%+ 36 מ"ר (ממ"ד) + 30 מ"ר (חנייה) + 60 מ"ר (שיג)	50%	1146	2	מגורים