

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0732099

מגורים במגרשים 116 ו-117 בשכונה 25, רהט.

דרום

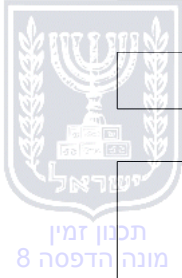
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2021

להפקיד את התכנית

15/02/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים במטרה לתת מענה לצרכי הדיירים במגרשים שמספרם 116 ו- 117, בשכונה 25 בישוב רהט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים 116 ו- 117 בשכונה 25, רהט.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

שם התכנית

618-0732099

מספר התכנית

1.452 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	177795
קואורדינאטה Y	588835

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 25 מגרשים 134 ו- 135

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט			

שכונה שכונה 25

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400102	מוסדר	חלק	112	110-111, 113, 143

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/380/03/7	116 - 117

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



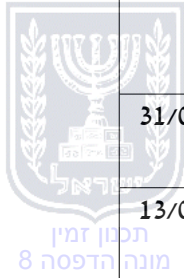
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / 223 / 02 / 17	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתכנית 15/223/02/17	5432	4014	31/08/2005
402 / 02 / 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 17 / 402. הוראות תכנית 17 / 402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999	13/03/2007
4 / 380 / 03 / 17	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 03 / 4 / 380 ממשיכות לחול.	6203	2712	23/02/2011
17 / מק / 2155	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול	5145		07/01/2003



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		08: 23 20/05/2019	זוהדי מוחמד אבו ג'אמע	20/05/2019			מנחה	טבלאות הקצאה
לא		14: 22 21/05/2019	זוהדי אבו ג'אמע	19/05/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	פדיה מוסא אבו מדיעם			רהט	(1)	116	050-6283773	050-6283773	hamesmdegem@gmail.com
מגיש	פרטי	סלימאן מחמד אבו מדעם			רהט	(1)	117	054-7555169	054-7555169	hamesmdegem@gmail.com
מגיש	פרטי	סאבח סאלם אבו מדיעם			רהט	(1)	117	054-7555169	054-7555169	hamesmdegem@gmail.com
מגיש	פרטי	סאלם עודה אבו מדיעם			רהט	(1)	116	050-6283773	050-6283773	hamesmdegem@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 25.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	nomik@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	זוהדי מוחמד אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (2)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 70, שכונה 33, אלעיררה 4.

(2) כתובת: ת.ד. 70, שכונה 33 אלעיררה 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ע"י תוספת זכויות בנייה במגרש מגורים מס' 116 ומגרש מגורים מס' 117, שכונה 25, ברהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- שינוי קווי בניין כמתואר בתשריט.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	117,116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,452	100
סה"כ	1,452	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,452.14	100
סה"כ	1,452.14	100



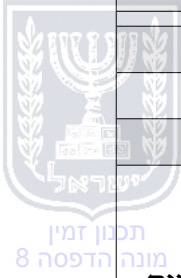
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג, מחסן, חניה מקורה וממ"ד
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א (1) גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים יותאם לגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה הקיים . א (2) תותר בניית מבנה מגורים בצמוד למבנה הקיים.</p> <p>ב- מחסן : ימוקם בקו בניין צדי אחורי 0.0. הגובה המרבי לקירו ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - מרחב מוגן לכל יח"ד ועפ"י הוראות פיקוד העורף .</p> <p>ד- חנייה מקורה לרכב פרטי : תמוקם בחזית המגרש הקדמי, הגובה המרבי לקירו עד 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה אל כיוון המגרש של מגיש התכנית .</p> <p>ה- שיג : תבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי עד 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש . לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ו- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> <p>ז- הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי יינתנו בעת בקשת היתר בנייה מטעם הרשות המקומית. מונה הדפסה 8</p> <p>ח- לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת שירות עיקרי				
קדמי	3	12	6.13	4	60	120	782.4	(2) 184	(1) 598.4	652	116	מגורים ב'
												אחורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שיג שטח עד 60 מ"ר.

(2) עד 60 מ"ר חנייה מקורה. עד 60 מ"ר מחסן. עד 64 מ"ר ממי"ד/ממי"ק..

(3) כמתואר בתשריט.

(4) כולל שיג שטח עד 60 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1- היתרי הבנייה יינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>2- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>3- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 100:1.</p> <p>4- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>5- עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>7- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה.
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	פתרונות המיגון בתחום המגרש יהיו לפי תקנות פיקוד העורף בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קוו הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p> <p>4- אשפה : יותקן פחי אשפה לשימוש האורחים ולשימוש המסחר במקום שלא יופרע לתנועה ובאישור מהנדס העיר.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני -3מ', מרחק מציר הקו- 3.5מ'.</p>

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 0מ' , מרחק מציר הקו - 20מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 0מ', מרחק מציר הקו - 35מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.6	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מוגן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



2019, (תקנה 5)

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתוכנית מספר: 618-0732099 - שם התכנית: מנזרים בתוכנית 116 ו- 117 בשכונה 25, רהט.

מצב יוצא						מצב נכנס						נתוני המקרקעין					
מספר סידורי	מספר דמש	חלקה	שטח התחלקה (במ"ר)	שטח התחלקה הכולל (במ"ר)	שם הבעלים	שם הזכר לא רשום	מס' יחידת או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחרים	ייעוד המגרש	מספר תגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה (במ"ר)	שטח המגרש במגרש (במ"ר)	חלקים במגרש (במ"ר)	ייעוד המוקצה	תחילת הבעלים	תאריך תחילת הבעלים
1	400102	111	850	850	מרים ישראל	מלמאן מאכר אבו מדעם	023226897 059550780		1/2 1/2	מגורים	135	800	1/2 1/2	מגורים א'	19/5/19	19/5/19	
2	400102	112	599	601	מרים ישראל	מאדם עזרה אבו מדעם	055804850 055803803		1/2 1/2	מגורים	134	652	1/2 1/2	מגורים א'	19.5.2019		
סך			1,452									1,452					

1. ייעוץ מס' מנזרים בתוכנית מס' חלקה במקרה של תכנית הוצאת הרשות בדבר איחוד חלקות, שטרם נרשמה.  
 2. הגברה הבעלים בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר שריכת מבדול או ידוע את הבעלים שלילי המכונה החלקה/מגרש הרשום במקרקעין כולה הוא רשום במבדול או ידוע את שטח במקרקעין ואחר שריכת המבדול.  
 3. שטח לא הנתון את חוסר המבדול.  
 4. אם נשאלה או שולחנה על חלקי מספר הרשומה במקרקעין, במסגרת אגף מס השעבוד באגף כולל, טען יזיק הידוע למספר חלקה X. חשבונית.  
 5. שטח ביה המיועד בעל דרישה במקרקעין המיועדת לרשום המקרקעין.



19/5/19 תאריך

792 מספר רישיון

41600 מ.ר. חלקה  
 792 ומספר רישיון  
 85357 מקרקעין  
 רהט

19/5/19 שם מנזרים

