

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

משרד הפנים-מחוז דרום
ת.ד. 29

24.10.10

הוראות התוכנית לקבל

תוכנית מס' 17/מק/2201

שם תוכנית: מגרש 66 שכונה 27, רהט

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: רהט
סוג תוכנית: תכנית מפורטת על פי סעיף 62 א (א) (4)(8)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>2201/מ.מ.א מנהל המחוז 31.10.10</p>

5
10
24

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית זה מסדירה מצב קיים במגרש מספר 66 שכונה 27 ברהט, ע"י שינוי קווי הבניין והגדלת זכויות הבנייה למבנה מגורים א', לפי סעיף מספר 62 א (א)(4)(8).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

מגרש 66 שכונה 27, רהט

מספר התוכנית

2201/מק/17

1.2 שטח התוכנית

1144 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

אוקטובר 2010

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) (4)(8)

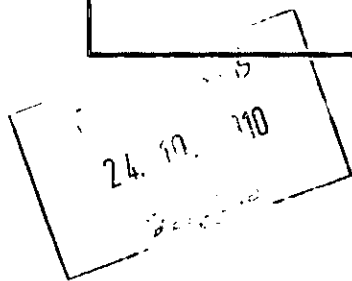
היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.סוג איחוד
וחלוקה

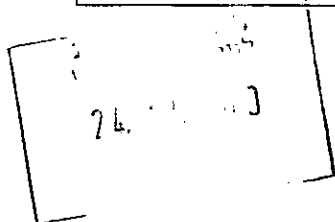
• ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית



1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רהט
		קואורדינטה X	176960
		קואורדינטה Y	588598

1.5.2 תיאור מקום צפונית לבית הספר אל-רחמה (מגרש 964) בישוב רהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות
רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה	כאר שבע
יישוב	רהט
שכונה	27
רחוב	ל"ר
מספר בית	66

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100488	• רשום	• חלק מהגוש	16 בשלמות	
גוש שומה 48	בני שמעון	חלק מהגוש		1

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
254/03/7	66

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

24. 10. 2010

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
354/03/17	• כפופה	כפופה למעט השינויים בתוכנית זו	3405	01/12/86
2155/מק/17	• כפופה		5145	01/07/03
402/02/17	• כפופה			13/03/07
15/223/02/17	• כפופה		5432	31/08/05

24. 10. 2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	אוקטובר 2010		13	ללא קני"מ	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	אוקטובר 2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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 לתשריטים.

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

24. 10. 2010

1.8.1 יוזם ומגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	אבו עמר מוחמד	אבו עמר פרחאנה
			0505280152		שכונה 27 בית 66	תאגיד	רהט	056874431	056874431			
			0505280152		שכונה 27 בית 66		רהט		056314362			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מעלים
		0505280152		שכונה 27 בית 66		רהט	056874431	אבו עמר מוחמד	
		0505280152		שכונה 27 בית 66		רהט	056314362	אבו עמר פרחאנה	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית ומידיות בע"מ	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	עורך מודד
zohde@zahav.net.il	08-9910649	0505305686	08-9910649	רהט 33/76 ת.ד. 25-		א.זוהדי הנדסה ומידיות בע"מ	059938738	זוהדי אבו-ג'אמע	מהנדס ומודד מוסמך		
						792 + 41600					

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
לי"ר	לי"ר

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, האת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת קווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4) ותוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)(8).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט לפי סעיף 62א(א)4, לפרט:
 קו בנין צדי מכיוון מגרש 67 יהיה 3.0 – 2.6 מ'.
 קו בניין קדמי יהיה 0.0-5.0 מ'.
 קו בניין צדי מכיוון מגרש 65 יהיה 3.0 מ'.
 קו בניין אחורי יהיה 3.90 – 5.0 מ'.
 הכל לפי המסומן בתשריט.
 ותוספת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)(8).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.144 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		495.5	0	495.5	מ"ר	מגורים
		4	+4	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

24. 10. 2010

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים	מגורים א'
		66		
		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 החוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
86.7%	991	86.73%	*1,000	אזור מגורים א'
13.3%	153	13.27%	153	דרך מאושרת
100	1,144	100	*1,153	סה"כ

הערה: התבבל בין השטחים נוגע מהבדל בין מדידה ישנה (גרפית) לבין מדידה חדשה (אנליטית).

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי התוכנית המאושרת מספר 354/03/7 , תוכנית מפורטת מספר 17/מק/2155 והמתאר שמספרה 15/223/02/17.
4.1.2	הוראות
1	מבנה מגורים : קווי הבניין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט, המרווח המזערי בין מבני המגורים יהי מ-0.0 עד 3.0 מ'.
2	שיג : ניתן למקם את השיג בצמוד למבנה העיקרי במגרש ובכל מרחק ממנו, או על קו בנין צידי מ-0 מ' עד 3.0 מ' וקו בנין קדמי מ-0 מ' עד 3.0 מ' הבנייה תהיה מבניה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום ו/או רעפים, 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 .
3	מחסן : ניתן למקם את המחסן בצמוד למבנה העיקרי במגרש ובכל מרחק ממנו, או על קו בנין צידי מ-0 מ' עד 3.0 מ' וקו בנין קדמי מ-0 מ' עד 3.0 מ'. הבנייה תהיה מבניה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום ו/או רעפים, 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 .

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי התוכנית המאושרת מספר 354/03/7 , תוכנית מפורטת מספר 17/מק/2155 והמתאר שמספרה 15/223/02/17.
4.1.2	הוראות
	תאסר כל בניה שהיא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	משיטח השטח	צפיפות (יחיד לנ"ס)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחוזים		גודל מורש/ מזער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ציד- שמאלי	מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	מעל לכניסה הקובעת								מתחת לתחנת הכניסה לקובעת	עיקרי שרות			
כמסוכן ומתואר בתשריט			1	2	לג 7.5 מ' /לאו 8.5 מ' /לג 8.5 מ' /לג רעפים	60%	4	4	4	81%	68% + 126 מ"ר	10% (מרתף)	8% + 126 מ"ר	991	66	מגורים א'

26.10.2010

24.10.10
ל' 2010

6. הוראות נוספות

6.1-תנאים למתן היתרי בנייה

היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פי תוכנית זו ועל פי התוכניות המאושרות מספר 354/03/7 , 17/מק/2155 ו-15/223/02/17.

6.2- הפקעות לצרכי רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה-1965 , יופקעו על ידי הוועדה 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- חנייה

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: אבו עמר מוחמד	חתימה:	תאריך:
	<i>[Handwritten Signature]</i>	21.10.10
כתובת:	מספר ת"ז:	
שכונה 27 בית 66, רהט.	056874431	
שם: אבו עמר פרחאנה	חתימה:	תאריך:
	<i>[Handwritten Signature]</i>	21.10.10
כתובת:	מספר ת"ז:	
שכונה 27 בית 66, רהט.	056314362	

שם: זוהדי אבו גאמע	חתימה:	תאריך:
	<i>[Handwritten Signature]</i>	20/10/10
תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	מספר תאגיד:	
		43600 792 85357

שם: אבו עמר מוחמד	חתימה:	תאריך:
	<i>[Handwritten Signature]</i>	21.10.10
כתובת:	מספר ת"ז:	
שכונה 27 בית 66, רהט.	056874431	
שם: אבו עמר פרחאנה	חתימה:	תאריך:
	<i>[Handwritten Signature]</i>	21.10.10
כתובת:	מספר ת"ז:	
שכונה 27 בית 66, רהט.	056314362	

נספח הליכים סטטוטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	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 החלטה	החלטה
טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית