

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965


הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/408/03/17

שם תוכנית: מגרש 565, מתחם 5 רהט דרום, רהט

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מגרש מס' 565 במתחם מס' 5 ברהט דרום, מטרת התכנית לבטל הנחייה בדבר
קו ציר מבנה משותף מחייב.
להגדיל את זכויות בנייה למגורים ללא שינוי במספר יח"ד במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 565 מתחם 5, רהט דרום	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1/408/03/17	מספר התוכנית		
1041 דו"ס		1.2 שטח התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
06/03/2016	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
62	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
לא	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רהט
- קואורדינטה X 174970
קואורדינטה Y 587505
- 1.5.2 תיאור מקום** מתחם 5, מגרש 565, רהט דרום.
- 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
מתחם 5
519
565

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100822	• מוסדר	• חלק מהגוש	50	115 בחלק
גוש שומה 47	בני שמעון	חלק מהגוש		1 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
שומה 47 בני שמעון	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
408/03/17	565

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
31/08/05	5432	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 408/03/17 ממשיכות לחול.	שינוי	408/03/17

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	1.7 מסמכי התוכנית
	ועדה מחוייבת	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	06/03/2016		15	ללא קנ"מ	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוייבת	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	06/03/2016	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוייבת	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	06/03/2016	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. יוזם ומגיש התוכנית

1

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
אבו אל היגא זיאד	023148133				תל שבע 26/131		0506263920			
אבו אל היגא עביר	028292167				תל שבע 26/131		0506263920			
האני סלימאן בשיש	026304329				מתחם 5 מגרש 565, רהט		0506263920			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

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		

1.8.3 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
• עורך ראשי	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il
• מודד	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	792	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 דרום.

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**

ביטול הנחיה בעניין קו ציר מבנה משותף מחייב במגרש 565 והגדלת זכויות בניה ללא שינוי ביחיד במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש 565 (איזור מגורים א') ל-100% (818 מ"ר ושמתוכם 748 מ"ר שטח העיקרי ו-70 מ"ר שטחי שירות
- קביעת 2 יחידת דיור במגרש.
- קביעת קווי הבניין המרבי במגרש.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1,041
------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי	748		+ 348	400	מ"ר	מגורים א'
	2		0	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
				565	מגורים א'
				1	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
78.58%	818	מגורים א' - תא שטח 565		78.58%	818	מגורים א'
21.42%	223	דרך מאושרת		21.42%	223	דרך מאושרת
100	1,041	סה"כ		100	1,041	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א-מגורים א' : מבנה מגורים בן שתי קומות במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, משרד ביתי, מיקלוט וחנייה מקורה לרכב פרטי. מסי' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 2 יחידת דיור במגרש . גובה מירבי למבנה שתי קומות קומות.</p> <p>ב- משרד ביתי : יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. שטח המשרד לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג- כניסה נפרדת : תותר לשימושים הבאים בנוסף לח.מדרגות : משרד ביתי, חלל אירוח (שיג') ומחסן.</p> <p>ד- חללא אירוח (שיג') : יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים, שטח השיג' לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי) .</p> <p>ה- מחסן : יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. שטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר (שירות) .</p> <p>ו- ממ"ד : בגודל מירבי עד 20 מ"ר עפ"י הוראות פיקוד העורף .</p> <p>ז- חנייה : תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרש במידה שתנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א. עיצוב אדריכלי חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר חזית קירות גדר או תומכים מבטון צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים 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>	
<p>ב. בינוי ופיתוח אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>	

דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסד ב"ן בנייה כלשהי .	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3	4	1	2	גג שטוח 10 מ' ו/או גג רעפים 11 מ'	50%	2.45	2	100%	818 מ"ר	ממ"ד : 20 מ"ר 2.45%)	שיג : 75 מ"ר (9.16%)	חנייה : 20 מ"ר (2.45%)	603 מ"ר (73.72%)	818 מ"ר	565	מגורים א'	
												מחסן : 20 מ"ר (2.45%)	משרד ביתי :	30 מ"ר (3.67%)					
													50 מ"ר (6.10%)						

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א	היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
ב	הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , מחסן , שיג, 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 .
ג	תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוסדרת כדן .
ד	היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .
6.3	פיקוד העורף
	בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .
6.4	טלפון ומערכות כבלים
	בהתאם להנחיות מהנדס העירייה וחב' התקשורת .
6.5	מים
	יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
6.6	מערכות ביוב
	המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
6.7	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.
6.8	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 הועדה 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 וחלחולת לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9	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 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 data-bbox="630 585 853 623">מהתיל הקיצוני</th> <th data-bbox="422 585 630 623">מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="710 630 853 669">3.0 מ'</td> <td data-bbox="486 630 630 669">3.5 מ'</td> <td data-bbox="949 630 1305 669">א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="710 675 853 714">5.0 מ'</td> <td data-bbox="486 675 630 714">6.0 מ'</td> <td data-bbox="901 675 1305 714">ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="486 721 630 759">20 מ'</td> <td data-bbox="901 721 1305 759">ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="486 766 630 805">35 מ'</td> <td data-bbox="901 766 1305 805">ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>		מהתיל 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)
מהתיל 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.																

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

6.11	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
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית – עד 10 שנים

8. חתימות

שם: אבו אל היגא זיאד	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
כתובת: תל שבע 26/131		מספר ת"ז: 023148133	
שם: אבו אל היגא עביר	חתימה:	תאריך:	
כתובת: תל שבע 26/131		מספר ת"ז: 028292167	
שם: בשיש האני סלימאן	חתימה:	תאריך:	
כתובת:		מספר ת"ז: 026304329	

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל העניין בקרקע
כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101, ב"ש		מספר ת"ז:	

שם: זוהדי אבו גאמע	חתימה:	תאריך:	עורך ומודד התוכנית
תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		מספר תאגיד: 41600 א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ 792 85357	