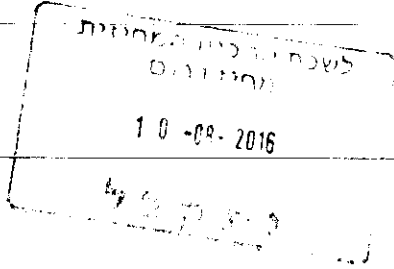


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0185371

מגרש 52 - שכונה 19 - רהט

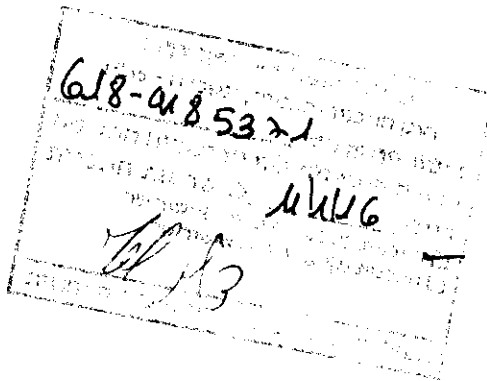


מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית במגרש מס' 52, שכונה 19 ברהט מבקשים :
- הגדלת זכויות בניה מ-- 50% עיקרי ל- 95.84% + 4.16% שטחי שירות.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- הגדלת מס' יחיד מ- 2 ל- 4 יחיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 52 - שכונה 19 - רהט
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-0185371
1.3	מהדורות	שלב	2.199 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רהט
		קואורדינאטה X	176615
		קואורדינאטה Y	589289

### 1.5.2 תיאור מקום

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

רהט - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100605	מוסדר	חלק	30, 68	67

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 17 / 223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 223 / 02 / 17
07/01/2003		5145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול.	שינוי	2155 / מק / 17
19/01/1986	1931	3293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 259 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 259 / 03 / 7
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 40 / 15. הוראות תכנית 4 / 40 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 / 40 / 15

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'יבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יוסף אבו ג'יבר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		04/01/2015	יוסף אבו ג'יבר		04/01/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון 1:	לא

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
	פרטי	יוסרא אלעתאיקה			רהט	(1)	52	08-9108994	08-9109141	
	פרטי	נאסף אלעתאיקה			רהט	(2)	52	08-9108994	08-9109141	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רהט, שכונה 19 בית 52.

(2) כתובת: הרט בית 52 שכונה 19.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(*)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	H_ncgev@01 7.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי נקודתי בקו בנין, הגדלת אחוזי בניה, תוספת 2 יח"ד' במגרש 52 שכונה 19 רהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל 100% מתוכם 95.84% שטחים עיקריים ו- 4.16% שטחי שירות.
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ- 2 ל- 4 יח"ד
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. שינוי קו בנין נקודתי מ- 3 מ' ל- 2.5 מ'.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.199			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	480	+440	920	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	53
מגורים א'	52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	53
להריסה	מגורים א'	52

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	960	43.74
דרך מאושרת	147	6.70
שטח לבנייני ציבור	1,088	49.57
<b>סה"כ</b>	<b>2,195</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	288.75	13.15
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	947.05	43.13
מגורים א'	959.87	43.72
<b>סה"כ</b>	<b>2,195.68</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
<p>א. תותר הקמת מבנה מגורים אחד הכולל 4 יח"ד הבניה תהיה בעלת 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 40 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד.</p>	
4.1.2	הוראות
א	הוצאות הכנת תוכנית
<p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>	
ב	הוראות פיתוח
<p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן על פי הבנוי בשטח כמסומן בתשריט גדרות בגבול על פי הבנוי בשטח ולפי הגבים הקיים בפועל בשטח. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>	
ג	עיצוב אדריכלי
<p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>ניקוז הגג: יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
<p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות

**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	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
								שטחי סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות				עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	ציד-י- שמאלי (3)	ציד-י- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	12	4	4	60	100	סה"כ שטחי בניה 960	שרות (2) 40	עיקרי (1) 920	גודל מגרש כללי 960	52	מגורים א'

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) יותר הקמת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, תשמש למגורים..
- (2) ממ"דים: 10 מ"ר לכל יחיד-סה"כ 40 מ"ר ויבנו כחלק מיחיד..
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א - היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים בפועל כפי שמסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ד - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאתר ולהודיע לרשות.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>רישום וחלוקה תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל</p>

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים. קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול 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 ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב (מי רהט) ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	
<p><b>ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.</p>	

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: יוסרא אלעתאיקה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: נאסף אלעתאיקה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך ראשי תאריך: 15/10/15	תאריך: חתימה:

יוסף אבו ג'יבר  
מנהל מקרקעי ישראל