

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0303925

מגרש 79 שכ' 28 - רהט



תכנון זמין
מנהל תכנון ופיקוח 3

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מנהל תכנון ופיקוח 3

ועדה משומית רהט
 אישור תכנית מס' 618-0303925
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 125 - יום 28/10/15
 הממונה על תכנון ופיקוח

עטא אבו מדיחם
 סגן ומ"מ ראש העיר
 יו"ר וועדת משנה לתכנון ובניה



תכנון זמין
מנהל תכנון ופיקוח 3

דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:

- שינוי קווי בניין והתאמן למצב הבניה בשטח.
- קביעת מסי יחיד במגרש ל- 4 יחיד עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- קביעת מסי המבנים ל- שני מבני מגורים כמסומן בתשריט.
- כל זאת ללא שינוי בהוראות תוכנית מסי 15/223/02/17 17/מק/2155 בעניין זכויות בניה.



המטה הכללי
מנהל התכנון



המטה הכללי
מנהל התכנון



המטה הכללי
מנהל התכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 79 שכ' 28 - רהט

מספר התכנית 618-0303925

1.2 שטח התכנית 1.388 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

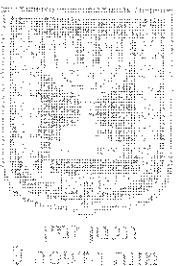
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 | 178204 |
| | קואורדינאטה Y | 589005 |

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 400206 | לא מוסדר | חלק | | 3 |

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 |
|-------------|------------------|
| 262/03/7 | 79 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ייחודי
מונה תדפיסה 3



תכנון ייחודי
מונה תדפיסה 3



תכנון ייחודי
מונה תדפיסה 3

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 |
| 07/01/1982 | 748 | 2776 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262 /03 /17 ממשיכות לחול. | שינוי | 262 /03 /17 |
| 07/01/2003 | | 5145 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /מק /2155 ממשיכות לחול. | שינוי | 17 /מק /2155 |



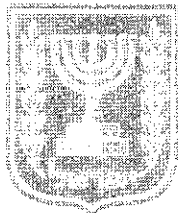
1.7 מסמכי התכנית

| 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 גיבר | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | | | יוסף אבו גיבר | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 27/02/2015 | יוסף אבו גיבר | | 27/02/2015 | 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



מנהל תדפיס
מנהל תדפיס 3



מנהל תדפיס
מנהל תדפיס 3

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 | חסן אבו ג'בר | | | רהט | (1) | | 052-2304493 | 052-2304493 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכי 28 בית 79 רהט-מיקוד 85357.

מכתב תדפיסה 3

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 | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6264219 | 08-6264221 | |



מכתב תדפיסה 3

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 | (1) | | 052-2304493 | 052-2304493 | a.jaber100@g mail.com |
| מודד מוסמך | מודד | וסאם מיעארי | 1090 | און ליין הנדסה ומדידו בע"מ | לקיה | שכ 6 | 25 | 08-6652088 | 08-6652088 | Yasser_gn@ walla.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה לדפוס 3

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 קווי בניין, קביעת מסי יח"ד ל- 4 יח"ד, קביעת מסי המבנים ל- שני מבני מגורים והקלה בגובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות במגרש 79, שכונה 28 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף קטן 62א(א)4.
- ב. קביעת מסי יח"ד ל- 4 יח"ד עפ"י סעיף 62 א(א)8).
- ג. קביעת מסי מבנים ל- 2 מבני מגורים.
- ד. הוראות ושימושים יהיו עפ"י התוכניות מסי 15/223/02/17, 17/מק/2155.
- ה. תוספת קומה שלישית על פי סעיף 62א(א)4 בחוק.



תכנית זמין
מונה לדפוס 3



תכנית זמין
מונה לדפוס 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 1.388 |
|------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 4 | | | 4 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 650 | | | 650 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

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 |
| מגורים א' | 79 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| להריסה | מגורים א' | 79 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 1,302 | 93.80 |
| דרך מאושרת | 86 | 6.20 |
| סה"כ | 1,388 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 86.32 | 6.22 |
| מגורים א' | 1,302.31 | 93.78 |
| סה"כ | 1,388.62 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. כל השימושים והתכלויות יהיו על פי תוכניות מס' 15/223/02/17, 2155/מק/17.</p> <p>ב. קביעת מס' יחיד ל- 4 יח"ד.</p> <p>ג. קביעת מס' מבנים-ל- 2 מבני מגורים במרחק עפ"י הקיים בשטח.</p> <p>ד. חנייה: תהיה בתוך המגרש תמוקם בתזית המגרש ועפ"י הוראות התוכניות התקיפות.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על פי תוכנית מס' 15/223/02/17, 2155/מק/17</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | כל התכליות והשימושים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' 15/223/02/17, 2155/מק/17 |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | דרכים |
| | מיקום הדרכים רוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מנהל תכנון ומס' 3

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל 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 | יעוד |
|---------------|------------|-----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------|-----------------|---------|-----------|
| | | | | | | | שטחי בניה | שטחי בניה | | | |
| קדמי (2) | אחורי (2) | צידי- ימני (2) | צידי- שמאלי (2) | מעל הקובעת (1) | (1) | (1) | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | 79 | מגורים א' |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי (1) | | | |
| | | | 2.3 | 4 | (1) | (1) | (1) | (1) | 1302 | | |

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) עפ"י תוכניות מס': 15/223/02/15, 17/מק/2155.

(2) כמסומן בתשריט.



מנהל תכנון ומס' 3

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. 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. ג- היתר בניה ינתן לאתר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ה- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חשמל</p> <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. 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. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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>----- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל ----- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</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 המוצעים המותרים. 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. 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</p> | <p>6.3</p> |



| | |
|------------|--|
| 6.3 | חשמל |
| | <p>קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל 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.</p> <p>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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.4 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

| | |
|------------|---|
| 6.5 | חלוקה / או רישום |
| | רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965. |

| | |
|------------|--|
| 6.6 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.7 | עתיקות |
| | <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 לאלתר ולהודיע לרשות.</p> |

| | |
|------------|--|
| 6.8 | תשתיות |
| | <p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט.</p> <p>לפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור תב' התקשורת.</p> |

7. ביצוע התכנית

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | - | |

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- מייד

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|------|--------|
| מגיש התכנית | שם: חסן אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: |
| | חתימה: | | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1 | שם: | תאריך: |
| | חתימה: | | |
| עורך התכנית | יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון | שם: | תאריך: |
| | חתימה: | | |

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 שירות ההכנה המוסכמת
 ימותנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להבנות כל זכות
 יוםם התכנית או לכל בעל עניין אחר תאריך תאגיד לא
 בשטח המיועד להחם עמנו הסכם מתאריך כ"ה
 אה במקום מסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
 מוסמכת, לפי כל חוזה ועם כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה
 בשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 הזאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 היותו ע"י מי שדפס האמנו על פוד זכויות כלשהן בשטח ו/או על
 חתימתנו נתנה אך ורק מקודת מבט
 עורך ראשון
 תאריך:

עמית
 מרכז בניית
 רשות מקרקעי ישראל

יוסף אבו ג'יבר
 אודיכל
 מ.ר. 104941

