

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0220541

מגרש 41 שכונה 29 רהט

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
30-11-2016  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי רהט  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
618-0220541  
אישור תכנית מס' התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
21446  
ביום 18 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:

1. הגדלת אחוזי בניה לבנין מגורים א' בשכונה 29 ברהט.
2. שינוי קוי בנין
3. תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד.
4. שני מבני מגורים במגרש
5. מסי קומות עד 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 41 שכונה 29 רהט
		מספר התכנית	618-0220541
1.2	שטח התכנית		1.483 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	לי"ר
		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

177681 קואורדינאטה X

588151 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 29 מגרש 41 -רהט.

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
100593	מוסדר	חלק	56	58, 85

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 ✓
20/07/1981	2243	2729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /17 ממשיכות לחול.	שינוי	196 /03 /17 ✓
07/01/2003		5145	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /מק/ 2155. הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2155 /מק/ 17 ✓

הערה לטבלה:

תרשיץ 4/40/19, תכנית זו כפופה לתרשיץ.

## 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'בר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יוסף אבו ג'בר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1:250		09/04/2015	יוסף אבו ג'בר		09/04/2015	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		16/06/2015	יוסף אבו ג'בר		16/06/2015	מצב מאושר ותשימי 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	סלים אלטורי			רהט	(1)		054-2120376	054-2120376	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רהט, שכונה 29 בית 41.

**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'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מועד מוסמך	מועד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	H_negev@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

## 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

הגדלת זכויות בניה ושינוי קוי בנין למגורים א' בשכונה 29 מגרש 41 ברהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות מ- 50% ל- 92.27% עיקרי+ 7.73 שטחי שירות.
- ב. שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט
- ג. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי ועצוב אדרכלי.
- ו. תוספת 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד.
- ז. הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.483
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	517.5	+437.5	955		

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	1101
מגורים א'	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101
מבנה להריסה	מגורים א'	41

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,035	69.79
דרך מאושרת	150	10.12
שצ"פ	298	20.09
<b>סה"כ</b>	<b>1,483</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	149.66	10.09
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	297.82	20.08
מגורים א'	1,035.57	69.83
<b>סה"כ</b>	<b>1,483.05</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים א': תותר הקמת 2 מבני מגורים במרחק עפ"י הקיים בשטח, סה"כ 4 יח"ד, במבנה הקדמי יהיו 2 יח"ד ומבנה האחורי 2 יח"ד, שטחי שירות כוללים ממ"דים ואחסנה אשר יהיו חלק מיח"ד</p> <p>ב. ממ"דים 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>ג. אחסנה: 40 מ"ר 10 מ"ר אחסנה ליח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ד. ניקוז: ניקוז הגגות שיבנו בתוך המגרש יהיו לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה. חנייה: משטח חניה מרוצף הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה ותהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי התוכנית.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי. שימושים: מעבר לכלי רכב, להולכי רגל, לתשתיות, תאורת רחוב וגניון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

**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	יעוד	
	קדמוני	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	3	(3)	(3)	12	4	4	60	100	1035	(2) 80	(1) 955	1035	41	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) כלל שייג 60 מ"ר.
- (2) א. ממ"דים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד
- ב. מחסנים: יבנו כחלק מיח"ד שה"כ 40 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></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 לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.          ד- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 עתיקות</b></p> <p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.          ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חשמל</b></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><b>6.7</b></p>

6.7	חשמל
	<p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/-----/2 מ'----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' -----/-----/5 מ'----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' -----/-----/9.5 מ'----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----/-----/-----</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. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן 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' מקוי חשמל תת 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>

6.8	תשתיות
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ברהט ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חבי התקשורת.</p>

6.9	ניהול מי נגר
	<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.</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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").</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית זו	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: סלים אלטורי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תכנית</p>	<p>תאריך: 28/7/15</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: בעלות מלאה</p>	<p>תאריך: 28/7/15</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 28/7/15</p>

