

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0168146

מגרש 39 - שכונה 7 - רהט

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רהט
	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

- מגיש התוכנית במגרש מס' 39 בשכונה 7 ברהט מבקשים:
- הגדלת זכויות בניה לבנין מגורים א' - שינוי קוי בנין.
- קביעת מס' יחיד ל- 3 י"ד
- גובה הבניה עד 3 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 39 - שכונה 7 - רהט

מספר התכנית 618-0168146

1.2 שטח התכנית 1.193 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 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

177760 קואורדינאטה X

589348 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 7 מגרש 39-רהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט	שכ 7	39	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100624	מוסדר	חלק	2	44

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 /223 /02 /17	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
17/ מק/ 2155	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 17/מק/2155 ממשיכות לחול.	5145		07/01/2003
263 /03 /7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 263/03/7 ממשיכות לחול.	2781	872	21/01/1982

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'יבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		21/02/2016	יוסף אבו ג'יבר	21/02/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/07/2015	יוסף אבו ג'יבר	23/07/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	מוניב אחמד אבו האני			רהט	שכ 7	39	054-5300348	054-5300348	
	פרטי	רודה גאלב אבו האני			רהט	(1)	39	08-9108994	08-9109141	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 7 בית 39.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוניב אבו האני			רהט	שכ 7	39	054-5300348	054-5300348	

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	
חוכר	מוניב אבו האני			רהט	שכ 7	39	054-5300348	054-5300348	
חוכר	רודה גאלב אבו האני			רהט	(1)	39			

(1) כתובת: בית 39 שכונה 7 רהט.

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		רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה

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 קוי בנין, הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות, למטרות שירות וקביעת מס' יח"ד לבנין מגורים א' מגרש 39, שכונה 7 ברהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין למגורים א'.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל- 100% מתוכם 75.75% שטחים עיקריים ו- 24.25% שטחי שירות
- ג. הגדלת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.193

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	806		+274	532	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'	39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	39

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,063	89.10
דרך מאושרת	130	10.90
סה"כ	1,193	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	130.06	10.90
מגורים א'	1,063.63	89.10
סה"כ	1,193.68	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א': 4 יח"ד המחולקות לשני מבנים במרחק שלא יפחת מ- 3 מ'. הבניה עד 3 קומות, שטחי השירות יכללו: מרתף וממ"דים.</p> <p>1. חנייה לרכב: משטח חניה הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה.</p> <p>2. ממ"דים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד ויחשב כשטח עיקרי עם יח"ד.</p> <p>3. מרתף: בגודל 218 מ"ר ויבנה מתחת למבנה המגורים הקיים הצמוד לכביש, ישמש למטרות אחסנה ליח"ד. גובהו המירבי עד 2.35 מ'</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. ניקוז הגג: יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
ב	<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהלדן אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									שטח בניה	שרות				עיקרי		
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.35	4	4	60	100	1064	(3) 218	(2) 40	(1) 806	1064	39	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	3												

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



משרד התכנון והערים
מחלקת תכנון עירוני

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	39	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)

(2) ממייד: בגודל 10 מ"ר לכל יחיד ויבנו כחלק מיחיד.

(3) מרתף: בגודל 218 מ"ר, גובהו המירבי 2.35 נטו, ישמש לאחסנה ליחיד וחדרים טכניים..

(4) כמסומן בתשריט.



משרד התכנון והערים
מחלקת תכנון עירוני

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה 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- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסווגים בתשריט מצב מוצע. ד- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</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>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שניאים 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 שניאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שניאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שניאים על עמודי חשמל. ג. שניאי 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>-----</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 35.00 מ' ד.קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <hr/> <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. 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. 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>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</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. 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 מגוונים 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 מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</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.</p>

תשתיות	6.7
טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חבי התקשורת.	
היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.9
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 לממשל	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - מידי



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	מוניב אחמד אבו האני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
מגיש התכנית	שם:	רודה גאלב אבו האני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
יום	שם:	מוניב אבו האני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	מוניב אבו האני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	רודה גאלב אבו האני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	יוסף אבו ג'בר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:

יוסף אבו ג'בר
אדריכל
מ.ר. 104941

אין לנו התנגדות עלרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה כערבב תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לידום התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במטרה להתמקד בעל זכות בשטח הנדון/או כל רשות מוסמכת לכלל חלוקת השטח על פי כל דין. לבעל עניין אחר, המבקש להגיש תכנית כחתימתנו על התכנית הנדונה או על חלקה, אין חתימתנו זו יכולה להוות לכשעצמה כלשהי, וזאת כפוף לכך שבעל עניין אחר, המבקש להגיש תכנית כחתימתנו על חלקה, יש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון, וזאת כל עוד לא חתם הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו יכולה להוות לכשעצמה כלשהי.

