

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0290072

מגרש 251 שכל 11 רהט

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

3.0 - 11 - 2016

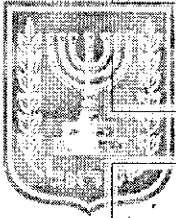
נתקבל

מחוז דרום

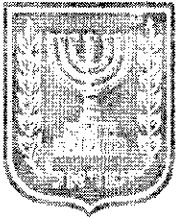
מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

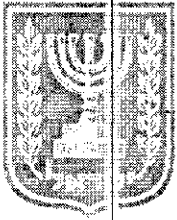
מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 618-0290072
 התכנית מאושרת מכוח סעיף 109 (ג) לחוק
 ביום 3.11.16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



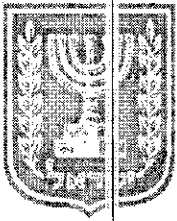
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דברי הסבר לתכנית

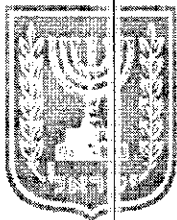
מגישה התוכנית מבקשת:
- שינוי ייעודי קרקע ממגורים א' למגורים ב'.
- הגדלת זכויות בניה למגורים ב'.
- גובה הבניה עד 3 קומות.
-הגדלה נובעת ממחסור בשטחי הבניה והבקוש ליחיד בשכונה זו.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 5



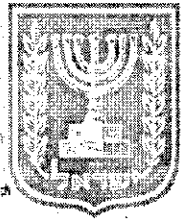
תכנון זמין
מונה תדפיסה 5



תכנון זמין
מונה תדפיסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מגרש 251 שכל 11 רהט

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

618-0290072

מספר התכנית

1.738 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט
 קואורדינאטה X 175692
 קואורדינאטה Y 589387

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	251	שכ 11	רהט

שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		1
100231	מוסדר	חלק		84, 86-87

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

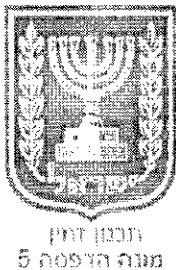
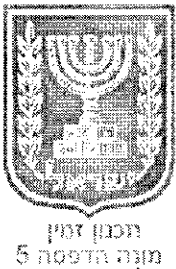
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
251	1/420/03/17

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 17 / 02 / 15 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 223 / 02 / 17 ✓
11/09/2012	6399	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 03 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 420 / 03 / 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 ✓



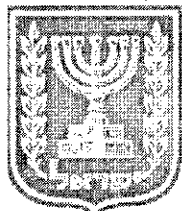
1.7 מסמכי התכנית

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'בר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		11/04/2016	יוסף אבו ג'בר	11/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/01/2015	יוסף אבו ג'בר	05/04/2016	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



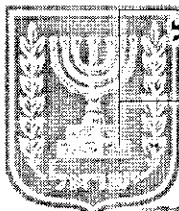
תכנית מס' 618-0290072
מונה תדפיסה 5



תכנית מס' 618-0290072
מונה תדפיסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



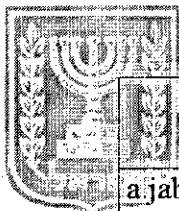
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פאטמה סאלם אשוי			רהט	שכ' 11	251	054-4345679	054-4345679	

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	(1)		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_negev@01 7.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד הביטחון
התחנה 6

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 ממגורים א' למגורים ב', הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בניין במגרש 251 שכונה 11 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ממגורים א' למגורים ב'.

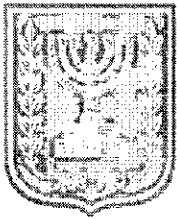
ב. בקביעת אחוזי בניה למגורים ב', שטחים עיקריים 111.45% ושטחי שירות 8.18%.

ג. קביעת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.



משרד הביטחון
תחנת תדפיסה 6



משרד הביטחון
תחנת תדפיסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.738
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	489	+601	1,090		

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 ב'	251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	977.94	56.26
דרך מאושרת	760.26	43.74
סה"כ	1,738.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	760.26	43.74
מגורים ב'	977.94	56.26
סה"כ	1,738.2	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ב': יותר בנית מבנה מגורים אחד, גובה הבניה עד 3 קומות, סה"כ 4 יח"ד במגרש. שטחי שירות יכללו: ממ"דים ומחסנים..</p> <p>ב. מחסן: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ד. חניה: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ליח"ד.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה עד 1.60 ממפלס המדריכה.</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>
ב	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>ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</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	דרכים
	<p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

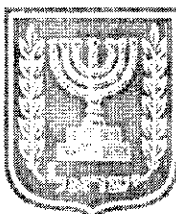
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							שטחי סה"כ בניה	מעל הכניסה הקובעת				
									שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמי (2)												
אחורי (2)												
צידו- ימני (2)												
צידו- שמאלי (2)												
מכלל	3	12	4.1	4	60	120	1170	80 (1)	1090	978	251	מגורים ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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) א- מחסן: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.
- ב- ממ"דים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד יבנו כחלק מיח"ד.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

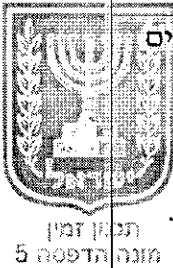
6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין

ב. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 חשמל

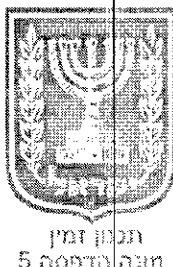
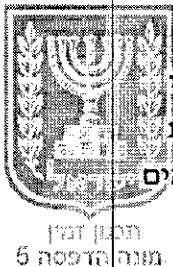
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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.



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)

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 יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

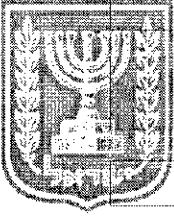
6.3	חשמל
	<p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / 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>
6.4	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.5	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>
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.7	עתיקות
	<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>
6.8	תשתיות
	<p>מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' 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 המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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').</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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

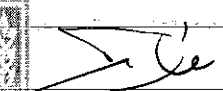


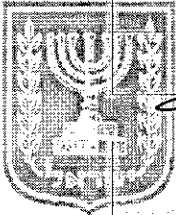
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



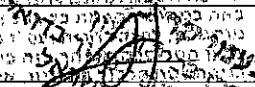
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

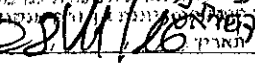
8. חתימות

מגיש התכנית	שם: פאטמה סאלם אשוי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה: 
--------------------	---	------------------------------	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: תאריך:	חתימה: 
------------------------	--	------------------------------	---

עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: תאריך:	חתימה: 
--------------------	---	------------------------------	---

104941
דרגורל מיני 28/79
רהט עברי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5