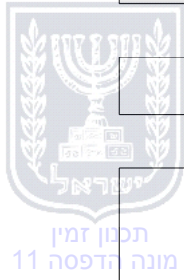


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 618-0265173**

**מגרש 107 שכ' 24 רהט**



**דרום**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי רהט**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים :
- הגדלת זכויות בניה לבנין מגורים ב' בשכונה 24 מגרש מס' 107 ברהט.
  - קביעת מס' יחיד ל- 4 יחיד.
  - שינוי מגורים א' למגורים ב'.
  - שינוי קווי בנין עפ"י תשריט מצב מוצע.
  - גובה הבניה עד 3 קומות.
  - בניית שני מבני מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 107 שכ' 24 רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0265173

שטח התכנית 1.375 דונם

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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
קואורדינאטה X	176944
קואורדינאטה Y	589002

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 107 שכונה 24 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		107	

24

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100419	מוסדר	חלק	47	62

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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 / 15 /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
01/07/1990	3211	3778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	251 /03 /7



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	30/05/2016	יוסף אבו ג'יבר	30/05/2016		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	11/10/2015	יוסף אבו ג'יבר	23/10/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	איסמעיל מוסה אל עוברא			רהט	(1)		054-4262784	054-4262784	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 107, שכונה 24 רהט.

**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	

**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	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	h- negev@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי.

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', קביעת זכויות בניה לבניין מגורים ב' קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד ושינוי קווי בניין עפ"י הבניה הקיימת בשטח במגרש 107 שכ' 24 ברהט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

- א. שינוי ממגורים א' למגורים ב', שינוי קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. הגדלת זכויות בניה מ- 50% מגורים א' ל- 115.35% מגורים ב' שטחים עיקריים + 10.78% שטחי שירות.
- ג. קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד במגרש.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז. קביעת מס' קומות עד 3 קומות.
- ח- קביעת שני מבני מגורים במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

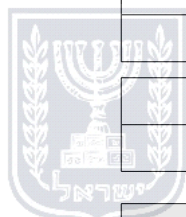
1.375

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,420		+817.5	602.5	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.

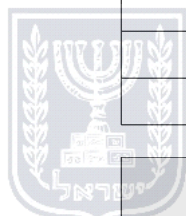
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	מבנה להריסה	מגורים ב'	107
מגורים ב'	107			

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,205.23	87.67
דרך מאושרת	169.59	12.34
סה"כ	1,374.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	169.59	12.34
מגורים ב'	1,205.23	87.66
סה"כ	1,374.82	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	3.64

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים ב' : תותר הקמת שני מבני מגורים עפ"י הקיים בשטח , מס' יח"ד עד-4 יח"ד במגרש מס' קומות עד 3 קומות, שטחי שירות כוללים : ממ"דים, חנייה ושייג.</p> <p>ב. חניה : 60 מ"ר לחנייה מקורה בחזית המגרש, פתרון חניה ל- מקומות חניה, גג החניה מבטון, גובה עד 2.75 מ' כניסה ישירה לחניה מכביש מס' 8 כמסומן בתשריט.</p> <p>שיג : בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש מעל חניית הרכבים, גובהו המירבי עד 2.75 מ', חומרי הגמר של השייג יהיו זהים למבנה המגורים. נוקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה.</p> <p>הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ג. ממ"דים : 10 מ"ר לכל יח"ד, יבנו כחלק מיח"ד.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></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>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <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>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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	
	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות צידי- ימני						מספר קומות צידי- שמאלי	מספר קומות אחורי				מספר קומות קדמי
(3)	3	3	3	12	8.3	4	60	126.14	1520	100 (2)	1420 (1)	1205	107	מגורים ב'

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 שטח שייג בגודל 60 מ"ר..
- (2) ממ"דים : 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד חנייה מקורה לרכבים בגודל 60 מ"ר..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

ב- תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

ג- היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

ד- 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.

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

ו-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר 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 ינתן 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 160-110 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



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>לפיצוץ תכלל 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>	

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	

<b>6.6</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 לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<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. לפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<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>	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
	חתימה:	איסמעיל מוסה אל עוברא שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	בבעלות מדינה שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
	חתימה:	עורך ראשי יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	

