

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0415216

שכ' 17 מגרש 190 רהט

דרום

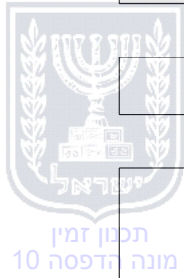
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2017

להפקיד את התכנית
04/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שכונה 17 מגרש 190

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש 190 שכונה 17- רהט, תוספת זכויות בניה תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין, שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכי' 17 מגרש 190 רהט

618-0415216

מספר התכנית

1.500 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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 175232

קואורדינאטה Y 589026

1.5.2 תיאור מקום

שכי' 17 מגרש 190 רהט מגורים א

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		190	

שכונה שכי' 17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100426	מוסדר	חלק	109	137

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /02 /223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
345 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /03 /345 ממשיכות לחול.	3399	196	13/11/1986
2155 /מק/ 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 ממשיכות לחול.	5145		07/01/2003



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 אלשאפעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אלשאפעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/02/2017	יוסף אלשאפעי	17/09/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	חליל אלקינאוי			רהט	(1)	190			shafhe2010@gmail.com
	פרטי	קאמלה אלקינאוי			רהט	(1)	190			shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ש"ל 17.

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		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		00-0000000		
בעלים	חליל אלקינאוי			רהט	(2)	190			shafhe2010@gmail.com
בעלים	קאמלה אלקינאוי			רהט	(2)	190			shafhe2010@gmail.com

(1) כתובת: קרית הממשלה ק-1.

(2) כתובת: ש"ל 17.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296		רהט	(1)	62			shafhe2010@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				yaser_gn@walla.com

(1) כתובת : 62.

(2) כתובת : 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.

מונח	הגדרת מונח
שיג	בית 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 יעוד ממגורים א' למגורים ב', תוספת יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- הגדלת אחוזי בניה.

ב- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב', תוספת קומה שלישית, תוספת יח"ד .

ג- קביעת תנאים למתן היתר בניה .

ד- קביעת הנחיות לבנוי .

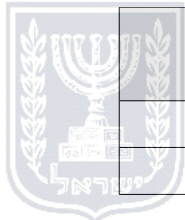
ה- קביעת השימושים ומגבלות הבניה .



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.5

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	490	+320	810		

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	100
מגורים ב'	190

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	294.75	23.12
מיגורים א'	979.92	76.88
סה"כ	1,274.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	294.75	23.12
מגורים ב'	979.92	76.88
סה"כ	1,274.66	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- תותר בניית שני מבנים במגרש עד שלוש קומות במרחק עד 3 מ' . - כל מבנה יכלול 2-4 יח"ד סה"כ 6 יח"ד . - שטחי שירות יכלול : מחסן , מרתף , ממ"ד/ ממ"ק , וחנייה מקורה לרכב פרטי . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים 195.76 . - מחסן : בגודל מרבי עד 80 מ"ר במגרש ימוקם בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0.0 . - הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.7 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית 13.5 מ"ר לכל יחידה . - קומת מרתף : בגודל מרבי עד 100 מ"ר למגרש ישמש לחניה , מתקנים טכניים , לא יותרו שירותים ומקלחות , ועל פי חוקי תכנון והבניה . - ממ"ד/ממ"ק עד 48 מ"ר במגרש ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) . - חנייה : חנייה לרכב עד 90 מ"ר במגרש ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי בגובה עד 2.4 מ' . - קווי בניין : כמסומן בתשריט . שיג : חדר אירוח מסורתי בגודל 60 מ"ר למגרש , ניתן למקם את השיג בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע . קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקירוי השיג יהיה 3.0 מ' , הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש , ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש , לא יותרו פתחים בקו בניין (0,0) אלא לצורך אוורור ותיאורה . כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת .
ב	עיצוב פיתוח ובינוי הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית . -מתקנים טכניים : ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש . עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) . - התקנת דודי שמש באופן שישתלבו עם התכנון הכולל של המבנה .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך תשמש לכבישים ומדרכות , חניה , ניקוז , תשתיות חשמל ובזק , נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך כמסומן בתשריט ותיאסר בה בנייה כלשהי .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	6	60	1152	100 (3)		242 (2)	810 (1)	980	190	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3 (4)											

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) כולל שיג בגודל 60 מ"ר ..
- (2) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן: א. מחסן וסככה עד סך 80 מ"ר לכל המגרש. ב. חנייה מקורה עד סך 90 מ"ר לתא שטח.ג. ממ"ד/ממ"ק עד סך 72 מ"ר 12 מ"ר לכל יח"ד ..
- (3) מרתף-עד סך 100 מ"ר ..
- (4) מפני קטע המדריכה הגבוה ביותר הגובל למגרש..
- (5) לפי תשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים .
- א- היתרי בנייה יותנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט , וכן כל הבנייה של המגרש החורג מגבול המגרש .
- ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .
- ג- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .

6.2**חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

רישוי וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח



חשמל	6.4
13.00 מ' - 20.00 מ' - 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
ניהול מי נגר	6.5
מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית . יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו') . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .	
פסולת בניין	6.6
הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה	

6.6

פסולת בניין

ואישור על פינוייה לאתר מוכרז .

6.7

פיקוד העורף

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .

6.8

תשתיות

תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית

- 1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
- 2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
- 3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .

6.9

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעילו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה .

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך