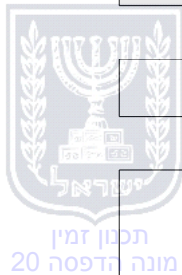


הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0372029

שכונה 10 מגרש 21, רהט



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רהט
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2018

להפקיד את התכנית

09/04/2018

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

התכנית שבתוקף 356/03/17 מאפשרת זכויות למגורים בהיקף של 2 יח"ד 500 מ"ר עיקרי. בעלי המגרש מבקשים תוספת זכויות למגורים לצורך הסדרת מצב קיים ובניית 5 יח"ד נוספות כמענה לצורכי משק הבית המתרחב.
במגרש 10 שכי 21 רהט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 10 מגרש 21,רהט

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

618-0372029

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

1.138 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 | 176424 |
| קואורדינאטה Y | 590393 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 10 מגרש 21

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 | | 21 | |

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100231 | מוסדר | חלק | | 1 |

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 / 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 |
| 29/12/1987 | 563 | 3513 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 356 ממשיכות לחול. | שינוי | 356 / 03 / 7 |



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 |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 12/07/2017 | יוסף אלשאפעי | 30/10/2017 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | 1 | 10/04/2017 | יוסף אלשאפעי | 18/09/2017 | | 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



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 | רסמיה אלעביד | | | רהט | (1) | 21 | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 21.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|-------------------------|---------------|----------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקווה (1) | 4 | 08-6264219 | 08-6264221 | |

(1) כתובת: קרית הממשלה קו.

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 | ניזאר ח'טיב | 1021 | | יפיע | (2) | | | | khateeb.n@gmail.com |

(1) כתובת: 62.

(2) כתובת: יפיע מיקוד 16955 ת.ד. 715.



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

הגדלת אחוזי בניה עיקריות ולשירות לבניין מגורים א' במגרש 21 שכונה 10 רהט .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש .
- תוספת מס' יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד .
- קביעת התכליות , השימושים והנחיות כלליות לתשתיות .
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| דרך מאושרת | 100 |
| מגורים א' | 21 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------|-----------|----------------|
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 21 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|----------|--------|
| דרך מאושרת | 138.84 | 12.19 |
| מיגורים | 1,000 | 87.81 |
| סה"כ | 1,138.84 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 138.84 | 12.19 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|-----------|
| 87.81 | 1,000 | מגורים א' |
| 100 | 1,138.85 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <ul style="list-style-type: none"> - מגורים א' . - שיג. - מחסן. - חניה . - מרתף . - ממ"דים . |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תותר הקמת שני מבנים במרחקים סבירים ולפי הסכמת הוועדה המקומית במרחק 0 קיר משותף .</p> <p>- תותר הקמת מבנה מגורים א' הכולל 5 יח"ד במגרש , ובגובה מרבי למבנה עד שלש קומות .</p> <p>- שטחי שירות כדלקמן : מחסן , מרתף , ממ"ד/ ממ"ק , וחנייה מקורה לרכב פרטי .</p> <p>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים במפלס 202.32 .</p> <p>- מחסן למגורים א' : 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 , ישמש לאחסנה .</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק ב יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) .</p> <p>- קומת מרתף : בגובה עד 2.35 מ' וישמש למחסן , חניה , מתקנים טכניים , לא יותרו חיבורים למערכת ביוב , ובהתאם לתקנון .</p> <p>- חנייה : ניתן למקם החנייה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי .</p> <p>- קווי בניין : כמסומן בתשריט .</p> <p>שיג: חדר אירוח מסורתי, 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 . מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p> <p>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</p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית .</p> |
| ב | <p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור</p> |

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| | מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .. |
| 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 - חלק א'

| קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---------------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|---|-------------------|-----------------|---------|------|----------------|
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| (4) | (4) | (4) | 1 | 3 | 9.5 | 5 | 60 | 100 | 1000 | (3) 75 | 0 | (2) 185 | (1) 740 | 1000 | 21 | מגורים א' |



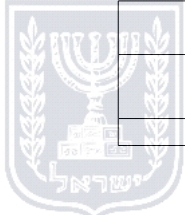
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|---------|-----------|
| קדמי (4) | | מגורים א' |
| | | 21 |

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) מתוכם 60 שיגי.
- (2) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן:
 - א. מחסן וסככה עד סך 50 מ"ר לכל המגרש .
 - ב. חנייה מקורה עד סך 50 מ"ר .
 - ג. ממ"ד/ממ"ק עד סך 48 מ"ר .
- (3) מרתף-עד סך 75 מ"ר למגרש.
- (4) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

- היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אשורה בתנאים הבאים .
- א- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .
- ב.הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.
- ג- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד- 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



| | חשמל | 6.4 |
|--|---|-------------------|
| <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>* 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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> | <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> | |
| | <p>פסולת בניין</p> | <p>6.5</p> |
| <p>הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז .</p> | | |
| | <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.6</p> |
| <p>"תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש"</p> | | |

| | |
|---|-------------------|
| 6.7 | תשתיות |
| <p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p> | |
| 6.8 | היטל השבחה |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | ל"ר | |



7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך

