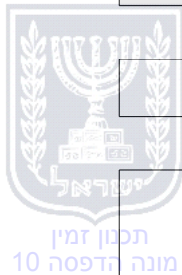


הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0270876

הגדלת זכויות בנייה במגרש 38 שכונה 29 ברהט



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 :

01/07/2018

להפקיד את התכנית

09/01/2019

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 מציעה תוספת של 5 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד) והגדלת זכויות בנייה למענה על צרכי משק הבית והסדרת המצב הקיים בייעוד מגורים אי' במגרש 38 בשכונה 29 ברהט



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת זכויות בנייה במגרש 38 שכונה 29 ברהט

מספר התכנית 618-0270876

1.2 שטח התכנית 0.967 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 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 | 177750 |
| קואורדינאטה Y | 588300 |

1.5.2 תיאור מקום

רהט שכונה 29 מגרש 38

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 | | 38 | |

שכונה 29

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100593 | מוסדר | חלק | 37 | 85 |

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 תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 196/03/7 | 38 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 13/03/2007 | 1999 | 5640 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402 /02 /17 ממשיכות לחול. | כפיפות | 402 /02 /17 |
| 20/07/1981 | | 2729 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /7 ממשיכות לחול. | שינוי | 196 /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 | | | | מחמוד זייד | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | מחמוד זייד | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | | 13/11/2018 | מחמוד זייד | 13/11/2018 | | לא |
| מצב מאושר | מנחה | 1: 250 | | 13/11/2018 | מחמוד זייד | 13/11/2018 | | 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 | הדבה טורי | | | רהט | (1) | 38 | 08-9974178 | 08-9974178 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 29 בית 38.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | הדבה טורי | | | רהט | (1) | 38 | 08-9974178 | 08-9974178 | |

(1) כתובת: שכונה 29 בית 38.

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 | באר שבע | דרך מצדה | 6 | 08-6268735 | 08-6268729 | |
| חוכר | | הדבה טורי | | | רהט | (1) | 38 | 08-9974178 | 08-9974178 | |

(1) כתובת: שכונה 29 בית 38.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|------------------------------------|------|----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | עורך ראשי | מחמוד זייד | | משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות | ערד | נגה | 10 | 089974178 | | zaid- m@012.net.il |
| | מודד | ויסאם מעארי | 1090 | | לקיה | שכ 6 (1) | 3 | 08-6230283 | 08-6230283 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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 | אירוח בדואי 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

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת מס' יח"ד למגורים ל 6 במגרש מס' 38 שכונה 29 רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה
- 2- הוספת 6 יח"ד למגורים במגרש.
- 3- קביעת התכליות והשימושים המותרים
- 4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
- 5- קביעת קווי הבניין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 38 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----|--------|
| אזור מגורים א' | 994 | 100 |
| סה"כ | 994 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 967.19 | 100 |
| סה"כ | 967.19 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1- מבנים לצרכי מגורים 2- שיג (אירוח בדואי מסורתי) 2- שטחי בנייה למטרות שירות כגון: - ממ"ד, חנייה מקורה ומחסנים</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>יותר להקים בתא שטח זה שני מבנים אשר כל מבנה יכיל 3 יח"ד ב 3 קומות, המרחק בין מבני המגורים לא יקטן מ 3 מטר.</p> <p>שיג : בגודל 50 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ', חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש ולא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 אלא לצורך איזורור ותאורה, הכניסה לשיג יהיה מתוך המגרש.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>שטחי השירות במגרש יהיו :-</p> <p>- מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי שיבנה כחלק מיחידת הדיור או לפי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>- מחסן שירות, המחסן ייבנה בחלקו האחורי של המגרש, הוא ייבנה בקו בנין אחורי של 0.00 וצדדי 0.00 מ', לא יותר פתחים בקו בנין 0.00, הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש. גובה המחסן יהיה עד 2.70 מ'.</p> <p>ניקוז גג המחסן יהיה לעבר מגרש הייזם.</p> <p>יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה שתבנה מחומר קל בקווי בנין קדמי וצדדי של 0.00. גג החנייה יהיה מאסכורית מבודדת ו/או מכל חומר קל ש"ע. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש</p> <p>יותר להקים משטחי חנייה לא מקוריים מרוצפים באבן משולבת או רצפת בטון מוחלקת.</p> <p>אשפה :-</p> <p>מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים) ובאופן נסתר</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | |
|--|------------------------------|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית.</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.4 תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.5 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.6 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.1.8 תנאי להיתר בנייה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <p>א- תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p> | |
| 6.3 | ניקוז |
| <p>"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.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה 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 ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p> | |
| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום |
| <p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p> | |
| 6.5 | חשמל |
| <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו חשמל</p> | |



| | |
|------------|--|
| 6.5 | חשמל |
| | 3.50 מ' 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך 6.00 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20.00 מ' -- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ' -- ד- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |
| | אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. |

| | |
|------------|---|
| 6.6 | תשתיות |
| | - תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד רהט. |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | ביוב |
| | ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר רהט מט"ש רהט, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. |

| | |
|------------|---|
| 6.8 | תקשורת |
| | תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת . |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10