

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : 5/251/03/17

שם התוכנית : מגרש 28, שכונה 24, רהט

מחוז : דרום

מרחב תכנון מקומי : רהט

סוג תוכנית : תוכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
14-11-2016
נת קבל ל
שנת תוקף

הפקדה

515210314
14/11/14
BP B

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית מסדירה מצב קיים במגרש 28 שכונה 24 ברהט לרישוי מבנים קיימים ע"י:
- הגדלת אחוזי הבנייה למגורים ע"י שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
 - הגדלת מס' יחידות הדיור משתי יח"ד במגרש ל 6 יח"ד במגרש .
 - הגדלת מס' קומות לשלוש קומות .
 - שינוי קווי בניין נקודתי בהתאם לבינוי הקיים .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 28 שכונה 24, רהט.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
5/251/03/17	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1,813 מ"ר	שלב	1.3 מהדורות	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<ul style="list-style-type: none"> 1 מספר מהדורה בשלב 	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
31/12/2015	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	לפי סעיף בחוק	
62	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא	ללא איחוד וחלוקה	ללא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט

קואורדינטה X : 177080
קואורדינטה Y : 588820

1.5.2 תיאור מקום בחלקה המזרחי של שכונה 24 הנמצאת במרכז העיר רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רהט

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב רהט
שכונה 24
רחוב ל"ר
מספר בית 28

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100418	מוסדר	חלק מהגוש	42	69
48	בני שמעון ב'	חלק מהגוש		1 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
שומה 48 בני שמעון ב' - חלקה 1 בחלק	48 בני שמעון ב'

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
251/03/17	28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13.03.07	5640	מהווה שינוי לתכניות בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי	402/02/17
09.07.89	3678	מהווה שינוי לתכניות בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי	251/03/17
07.01.03	5145	מהווה שינוי לתכניות בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי	2155/מק/17
21.08.05	5432	מהווה שינוי לתכניות בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	שינוי	15/223/02/17

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ. מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	31/12/2015	1	15		• מחייב	הוראות התוכנית
	נ. מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	31/12/2015	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	נ. מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	31/12/2015	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	אלעזרה עוודא	035511716				רהט 24/28		0506668603			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	אלעזרה עוודא עודה	035511716			רהט 24/28		0506668603		
	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il
מודד מוסמך	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז דרום במשרד לאיכות הסביבה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בניה ע"י שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב', הגדלת מס' יחידת דיור, הגדלת מס' קומות ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים הכוללים המותרים במגרש מס' 28 (אזור מגורים ב') ל- 128.17% מתוכם 103.65% המהווים שטחים עיקרים ו 24.52% שטחי שירות.
- הגדלת מס' יחידת הדיור לשש יחידת דיור.
- הגדלת מס' הקומות לשלוש קומות מגורים.
- שינוי קווי בנין צדי ואחורי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ שטח התוכנית – דונם		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית					
	מתארי	מפורט				
שטח מבנים קיימים		1645	851.5	793.5	מ"ר	מגורים א'
		6	+4	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			להריסה	28	מגורים א'
				99	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	בדונם	יעוד		אחוזים	בדונם	יעוד
87.53%	1587	מגורים ב'		87.53%	1587	מגורים א'
12.47%	226	דרך מאושרת		12.47%	226	דרך מאושרת
100	1,813 מ"ר	סה"כ		100	1,813 מ"ר	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
<p style="text-align: right;">הערה 1 :</p> <p>א- מגורים ב' : תותר הקמת 3 מבני מגורים בני שלוש קומות במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 6 יחידת דיור במגרש . גובה מירבי למבנה שלוש קומות :</p> <p>1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים לא יעלה על 1 מ' ממפלס המדרכה שבחזית המגרש. 2) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח ו/או גג רעפים עד 15 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין).</p> <p>ב- ק.מרתף : ק.מרתף משותף לכל הדיירים במגרש בגודל מירבי עד 155 מ"ר ולפי חוקי התכנון והבנייה.</p> <p>ג- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) משותף לכל הדיירים במגרש בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש , השיג ימוקם בחזית המגרש הקדמי בכל מרחק מהמבנה העיקרית ו/או צמוד לו. השיג יהיה בנוי מבנייה רגילה הגג יהיה מבטון / רעפים / איסכורית קו בנין קדמי (0) ויותר פתחים רק לצורך תאורת יום ואוורור.</p> <p style="text-align: right;">הערה 2 :</p> <p>ד- שירות : שישמש ל: 1- מחסן בגודל מירבי עד 120 מ"ר, המחסן ימוקם בשליש המגרש האחורי בכל מרחק מהמבנה העיקרי בקו בנין אחורי צידי 2- ממ"ד / ממ"ק - עד 54 מ"ר למגרש עפ"י הוראות הג"א . 3- חנייה : חנייה מקורה לרכב עד 60 מ"ר למגרש , ניתן למקם את בצמוד להמבנה העיקרי או בכל מרחק ממנו בחזית המגרש הקדמית על קו בנין צידי וקדמי 0 .</p> <p>ר- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ' , ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת . - ניקוז כל הגגות לעבר המגרש המבקש. - יאסרו פתחים בקו בנין 0.0 .</p>	מגורים ב'
הוראות	4.1.2
<p>א. עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין . אין לשפוד עפר או פסולת חומרי בנין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>	
<p>ב. בינוי ופיתוח</p> <p>הבנייה תהיה בניה מחומרים קשיחים (בטון מזויין ו/או בלוקים ו/או אבן טבעית) חזיתות המבנים יהו בגימור אבן טבעית מסותת או טיח שליכט צבעוני .</p>	
דרכים	4.2
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .	

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
				1	3	15 מ' גג שטוח ו/או גג רעפים	60%	3.78	6	128.17%	2,034	155 מ"ר (מרתף)		120 מ"ר (מחסן) + 60 מ"ר (חנייה) + 54 מ"ר (ממ"ד)	1585 מ"ר + 60 מ"ר (שיגי')	1587	28	מגורים ב'

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
6.1.1	היתר בנייה ינתנו ע"י הוע"ה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, אשר תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: העמדת המבנים, גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בק"מ 1:100.
6.1.3	תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
6.1.4	תנאי למתן היתר בניה יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6.1.5	היתר לתוספות הבנייה מ'תנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.1.6	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.
6.3	פיקוד העורף
	בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.
6.4	הנחיות כלליות לתשתיות
	תותר העברת כוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
6.5	טלפון ומערכות כבלים
	בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק
6.6	מים
	יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס הרשות והרשויות המוסמכות.
6.7	מערכות ביוב
	המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט ובתיאום עם מהנדס הרשות והרשויות המוסמכות.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

6.9	הוראות בנושא חשמל															
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.															
ב	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.															
ג	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.															
ד	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> 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.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מזהיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>6.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מזהיל הקיצוני	מציר הקו		3.0 מ'	3.5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך	5.0 מ'	6.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מזהיל הקיצוני	מציר הקו															
3.0 מ'	3.5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך														
5.0 מ'	6.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
	20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
	35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.															

6.10	ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
	"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.11	חלוקת ורישום
	חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
אין שלביות כביצוע תוכנית זו.	ביצוע התוכנית	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 05.11.16	X	חתימה:	שם: אלעזרה עואד עודה	מגיש התוכנית
מספר ת"ז: 035511716	תאגיד/שם רשות מקומית:			

תאריך: 05.11.16	X	חתימה:	שם: אלעזרה עואד עודה	על עניין בקרע
מספר תאגיד: 035511716	תאגיד:			
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			

תאריך:		חתימה:	שם: אבו ג'אמע זוהדי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ			

א. זוהדי
 מהנדס הנדסה ומדידות
 ומינהל מקרקעי ישראל
 רה"ט 33178
 מיקוד 85357
 תל אביב 41600