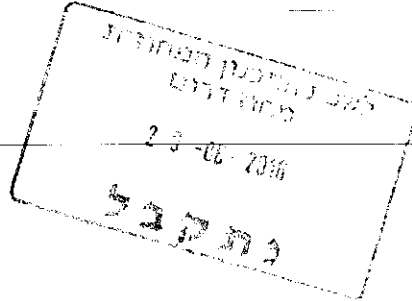


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0253104

מגרש 161 שכונה 2, רהט



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קווי בנין, מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ומגדילה את מספר הקומות לשלוש קומות במגרש מס' 161 שכונה 2 בישוב רהט התוכנית כוללת 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 161 שכונה 2, רהט
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-0253104
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
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	לייר
		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	177232
	קואורדינאטה Y	589883

1.5.2 תיאור מקום שכונה 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט		161	

שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400104	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
389/03/7	161

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /17 / 402. הוראות תכנית 17 / 02 /402 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	402 /02 /17
28/01/1993	1375	4080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /03 /389 ממשיכות לחול.	שינוי	389 /03 /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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו גאמע				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			זוהדי אבו גאמע			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 250		26/08/2015	זוהדי אבו גאמע		26/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/08/2015	זוהדי אבו גאמע		26/08/2015		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	הודה אבן ברי			רהט	(1)	161	054-7399748		zohde@zah av.net.il
	פרטי	חאלד אבן ברי			רהט	(1)	161	054-7399748		zohde@zah av.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 2.

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			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו גאמע	41600		רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו גאמע	792		רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

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

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

תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 161 שכונה 2, רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 161 (אזור מגורים א') ל- 100% שמתוכם 839 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו- 113 מ"ר המהווים שטחי שירות.
- שינוי קווי בניין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט.
- הגדלת תכסית מרבית ל-55%.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.113	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	839	+369
			470
			2
			מאושר*
			ממצב המאושר *
			שינוי (+/-)
			הערות

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	8
מגורים א'	161

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א	940	85.38
דרך מוצעת	161	14.62
סה"כ	1,101	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	160.96	14.46
מגורים א'	952.35	85.54
סה"כ	1,113.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א- עד שני מבנים למגורים הכוללים עד 4 יח"ד למגרש, בגובה מרבי עד שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>לרבות שטחי שירות : ממ"ד/ממ"ק, מחסן וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>1) גובה מבנה המגורים ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין, בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2) המרווח המזערי בין המבנים עד 3.3 מ'</p> <p>ב- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 40 מ"ר במגרש, ימוקם בחזית המגרש הקדמית, קו בנין קדמי צדי 0 מ', הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית גובה הקירוי המרבי עד 3.5 מ' ולא יותרו פתחים בקו בנין צדי 0 יותר פתחים בחזית המגרש הקדמי. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג- מחסן : בגודל מרבי עד 15 מ"ר ניתן למקם את המחסן בשליש המגרש האחורי בקו בנין צדי אחורי 0.</p> <p>ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית גובה הקירוי המרבי עד 3.0 מ' ולא יותרו פתחים בקו בנין צדי אחורי 0.</p> <p>ד- ממ"ד/ממ"ק : בגודל מרבי עד 48 מ"ר במגרש עפ"י הוראות פיקוד העורף (12 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>ה- חנייה מקורה לרכב פרטי : עד 50 מ"ר במגרש ניתן למקם עד ארבעה מקומות חנייה. קו בנין קדמי ו/או צדי 0.0 ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יהיה בנוי מבנייה רגילה, הגג יהיה מבטון ו/או רעפים, חזיתות המבנים יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שליכט צבעוני ו/או טיח התזה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
	<p>תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ותאסר כל בנייה כלשהי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	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	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	3	13	4	55	113 (1)	839	952	161	מגורים א'	מגורים א'

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) עד 15 מ"ר מחסן.
- עד 48 מ"ר ממ"ד/ממ"ק.
- עד 50 מ"ר תנייה מקורה..
- (2) כמתואר ומסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

6.1	תנאים למתן היתרי בניה										
	<p>1-היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : 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 הבתים בק"מ 1:100 .</p> <p>3-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין .</p> <p>4-היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p>										
6.2	חניה										
	החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .										
6.3	חלוקה ו/ או רישום										
	חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 .										
6.4	חשמל										
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <table border="0"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ'</td> <td>5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> </tr> </table> <p>(קיים או מוצע)</p> <table border="0"> <tr> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> </tr> </table> <p>(קיים או מוצע)</p> <p>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.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	3.5 מ'	3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך	6.0 מ'	5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
3.5 מ'	3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך										
6.0 מ'	5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו										
20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו										
35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו										

6.5	ניהול מי נגר
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותוכל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.6	פיקוד העורף
<p>בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .</p>	

6.7	תשתיות
<p>תותר העברת קווים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית , כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.</p> <p>1- מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>2- ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת : מערכת קווי הטלפון והכבלים במגרש תחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות .</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.</p>	

8. חתימות

<p>תאריך: 18/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: הודה אבן ברי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 18/6/16 חתימה: </p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: חאלד אבן ברי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 6.16 חתימה:  א. זורחין מהנדס אזרחי ת"מ 41600 ינובדד פוסמקד ת"מ 792 85357 מיקוד</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: זוהדי אבו גאמע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>