

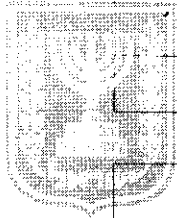
9339222

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0247544

מגרש 93 שכ' 12 רהט



מס' תכנית - 618-0247544
מס' מגרש - 93

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
618-0247544
אישור תכנית גוש
הועדה השתדלנית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 08.08.16
לאתר את התכנית
[] התכנית לא מקבלת תוקף אישור גוש
[] התכנית נקבעה כשמה: אישור גוש
מנהל מינהל התכנון



דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 93 הנמצא בשכונה 12 בעיר רהט, היזומה ע"י בעלי המגרש שמסומן בתשריט.
התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים אי ע"י:

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגרש 93 שכ' 12 רהט

מספר התכנית 618-0247544

1.2 שטח התכנית 0.970 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

175900 קואורדינאטה X

589725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 93 שכ' 12 רהט

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	שכ' 12	93	
שכונה	12		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא 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
179/במ/2	93

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 02/17/2005 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	17/מק/2155
08/09/1996	4680	4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/במ/179 ממשיכות לחול.	שינוי	179/במ/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				פוקרא ראיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	22/03/2016	פוקרא ראיד	21/03/2016		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	עוואד אבו מדירם			רהט	רהט	93	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עוואד אבו מדירם			רהט	רהט	93	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	
חוכר	לילא אבו מדירם			רהט	רהט	93	08-6235020	08-6235020	
חוכר	עוואד אבו מדירם			רהט	רהט	93	08-6235020	08-6235020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com

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.



הגדרת מונח

מונח

100%

מגורים א

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

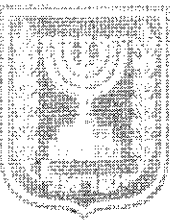
- שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית, הגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 3 יח"ד במגרש 93 שכ" 12 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 810.0 מ"ר (753 מ"ר למטרות עיקריות - ו-57 מ"ר למטרות שירות).

- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ-1 ל-3 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.97

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	753		+348	405	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 א'	93
סימון בתשריט להריסה	יעוד
	דרך מאושרת
תאי שטח כפופים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	160	16.50
מגורים א'	810	83.51
סה"כ	970	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	159.99	16.49
מגורים א'	810.03	83.51
סה"כ	970.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>במגרש 93 תותר בניית מבנה אחד שבו תותר הקמת 3 יח"ד, ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט. גובה המבנה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $209.95 = 0.00$.</p> <p>- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>- תותר בניית מחסן בגובה של 2.2 מ' נטו בצד אחורי של המגרש בקו בניין 0.0 בגודל של 30.0 מ"ר.</p> <p>- מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 27 מ"ר.</p> <p>- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>- מדרגות בחזית המגרש יאושרו עפ"י מצב קיים</p>
ב	אדריכלות
	<p>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם.</p> <p>- מחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</p> <p>- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>- ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>- הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר היינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך.</p> <p>- לא תותר השלכת פסולת לשטח הציבורי הפתוח הגובל במגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך, תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ותאסר בנייה כלשהי

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין.
3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראל ת"י 413.
4. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

6.2 חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

6.3 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4 פסולת בניין

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין כמו כן לא תותר השלכת פסולת לשטח הציבורי הפתוח הגובל למגרש.

6.5 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר



8. חתימות

שם: עוואד אבו מדרם שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: עוואד אבו מדרם שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	יזם
שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: לילא אבו מדרם	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: עוואד אבו מדרם שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שם ומספר תאגיד: פוקרא ראיד	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחסות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר. התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו חסות מאזים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חסות כל בעל עניין. השטח חנוון /או כל רשות מסמכות לפי כללי התכנון.

עוואד אבו מדרם
שם ומספר תאגיד:
פוקרא ראיד
שם ומספר תאגיד:
קווי הנדסה

תאריך: 19/03/2016
חתימה: פוקרא ראיד
ארביטקט
מ.ר. 89036