

699099

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

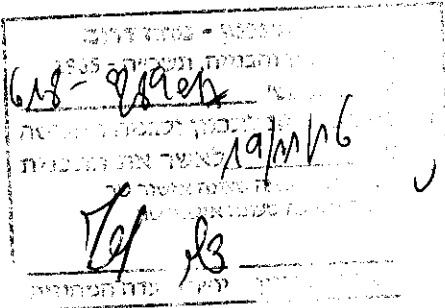
תכנית מס' 618-0289017

מגרש 150 שכ' 24 רהט



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **רהט**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז **דרום**
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
13/03/2016
להפקיד את התכנית **לשם**

תאריך **11/08/2016**
י"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים :
- הגדלת זכויות בניה לבניין מגורים א' מגרש 150, שכונה 24 רהט.
 - קביעת מס' יחיד ל-6 יחיד.
 - מס' מבני המגורים במגרש עד 3 מבנים.
 - שינוי קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע.
 - גובה הבניה עד - 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 150 שכי' 24 רהט
		מספר התכנית	618-0289017
1.2	שטח התכנית		2.044 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	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

קואורדינאטה X 177191

קואורדינאטה Y 589045

1.5.2 תיאור מקום מגרש 150 שכונה 24-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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100418	מוסדר	חלק		4, 65, 67-68, 74

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
1/251/03/17	150

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 02/17/223 ממשיכות לחול.	שינוי	15/223/02/17 ✓
29/08/2010	4596	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/17/251 ממשיכות לחול.	שינוי	1/251/03/17 ✓
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 ✓
01/07/1990	3211	3778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	251/03/7 ✓

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 אבו ג'יבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		30/06/2015	יוסף אבו ג'יבר	30/06/2015	נספ בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/01/2015	יוסף אבו ג'יבר	16/12/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	חיתאם אבו מוסא		רהט	רהט	(1)	150	050-5371017	08-9109141	
	פרטי	מוחמד אבו מוסא		רהט	רהט	(2)		057-4262784	057-4262784	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רהט, שכונה 24 בית 150.

(2) כתובת: בית 150, שכונה 24 רהט.

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)		054-9995266	054-9995266	n.katzeb@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: יפיע מיקוד 16955 ת.ד. 715-נצרת.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- קביעת זכויות בניה לבניין מגורים א'.
- קביעת מסי יח"ד ל- 6 יח"ד.
- שינוי והתאמת קווי בניין עפ"י הבניה הקיימת בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה מ- 50% מגורים א' ל- 95% הכוללים 83.51% עיקרי + שייג ו- 11.49% למרתף ולממ"דים.
- ב. קביעת מסי יח"ד מ- 4 ל- 6 יח"ד במגרש.
- ג. קביעת מסי המבנים במגרש ל- 3 מבנים.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז. הגדלת מסי קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.044
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	857	+574	1,431		כלל 60 מ"ר לשיג.

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	1001
דרך משולבת	1101
מגורים א'	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	1101
להריסה	מגורים א'	150

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	163	7.98
דרך משולבת	167	8.17
מגורים א'	1,714	83.86
סה"כ	2,044	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	162.93	7.97
דרך משולבת	166.75	8.16
מגורים א'	1,714.41	83.87
סה"כ	2,044.08	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א' : תותר הקמת 3 מבני מגורים עפ"י הקיים בשטח, מס' יח"ד עד-6 יח"ד במגרש, שתי יח"ד בכל מבנה, מס' קומות עד 3 קומות, שטחי שירות כוללים: ממ"דים ומרתף.</p> <p>ב. חניה: פתרון ל- 6 מקומות חניה, משטח חניה מרוצף בחזית המגרש.</p> <p>ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד, יבנו כחלק מיח"ד סה"כ 60 מ"ר.</p> <p>ד. שייג: חדר אירוח מסורתי בגודל 60 מ"ר, השיג ימוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בניין קדמי 0, בכל מרחק מקו הבניין הצדדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז גג השיג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. גובה מירבי 2.75 מ' ולא יותרו פתחים בקו בניין קדמי וצידי 0.0 אלא לצורכי איורור ותאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה. מרתף: 10% משטח המגרש, גובהו עד 2.35 מ', ישמש לצורכי אחסנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p>

דרך משולבת	4.3
הוראות	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(3) 1	3	12	3.5	6	60	95	1628	(3) 137	(2) 60	(1) 1431	1714	150	מגורים א'	

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



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	150	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) כלל שטח שיג 60 מ"ר..
- (2) ממ"דים: סה"כ 60 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנו כחלק מיחיד.
- (3) קומת מרתף: בניית מרתף עפ"י הוראות חוקי התיכנון והבניה התקיפה בעת הוצאת היתר הבניה, שימוש לצורכי אחסנה בלבד..
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א - היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. ב - היתרי בניה יינתן לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה כמסומן בתשריט. ג - בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ד - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
6.3	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס 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 הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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> <p>----- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/----- 2.25 מ' -----/-----/2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/-----/9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת</p>	

6.3	חשמל
	קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מתברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.7	עתיקות
	א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
6.8	תשתיות
	מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.
6.9	ניהול מי נגר
	מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חיתאם אבו מוסא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רהט		חתימה:
מגיש התכנית	שם: מוחמד אבו מוסא	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינת ישראל	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון		חתימה:

אין להחנות את החתימה לתכנית בתנאי שגובה החתימה מהחתימה עם
 זכות חתימה אווה התכנית כל עוד לא
 על עניין אווה התכנית כל עוד לא
 זכות חתימה אווה התכנית כל עוד לא
 על עניין אווה התכנית כל עוד לא
 זכות חתימה אווה התכנית כל עוד לא
 על עניין אווה התכנית כל עוד לא

מרחב עסקי מרכזי
 מרחב עסקי מרכזי
 מרחב עסקי מרכזי

