

618/03

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0312884

מגרש מס' 256 שכונה 18 ברהט

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מ"מ דרום
28-12-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
618-0312884
אישור תכנית מס' לתכנון ולבניה החליטה
הוועדה המחוזית לאשר את התכנית
ביום 19/03/2016
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/03/2016

להפקיד את התכנית

21/08/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית במגרש מס' 256 בשכונה 18 ברהט מציעה הסדרת מצב קיים תוך כדי שינוי קווי הבניין, הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה שלישית ותוספת יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מגרש מס' 256 שכונה 18 ברהט

מספר התכנית 618-0312884

1.2 שטח התכנית 1.149 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

174740 קואורדינאטה X

588428 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 18 בית 256, 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	אל סלאח	256	

שכונה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400933	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

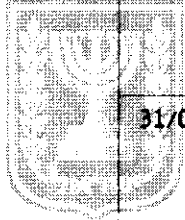
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/223/02/17	256
344 /03 /7	256

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 /223 /02 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /17 /02 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
344 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 344 /03 /7 ממשיכות לחול.	3454	1737	29/05/1987



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		06/08/2016	אחמד אבו עאבד	26/07/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		10/07/2016	אחמד אבו עאבד	10/07/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	עליה עבדאללה אלקרינאוי		רהט	רהט	(1)	256	052-6530056	153-8-8586677	dardwg@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 18 בית 256.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	050-6218012		hagais@m mmi.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה באר שבע.

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה (1)	16	08-8586677	153-8-8586677	dardwg@g mail.com
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	מודד	תל שבע	(2)		054-9995266		hamadgalio@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 24.

(2) כתובת: חמאד אבו גליון.

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	מבנה אירוח 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

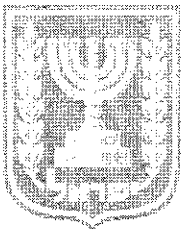
2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין על מנת להסדיר את המצב הקיים במגרש 256 שכונה 18 ברהט. תוספת 3 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד. שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 1- שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- 2- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- 3- תוספת 3 יח"ד סה"כ 5 יח"ד בשני מבנים.
- 4- קביעת שימושים מותרים ומגבלות בניה במגרש.
- 5- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 6- קביעת הנחיות לבנוי ועיצוב אדריכלי.
- 7- תוספת קומה 3.
- 8- תוספת בית מגורים שני במגרש.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.149
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+3	5		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	499.96	+600.04	1,100		

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	50
מגורים ב'	256A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	256A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	149.98	13.04
מגורים א'	999.92	86.96
סה"כ	1,149.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	149.98	13.04
מגורים ב'	999.92	86.96
סה"כ	1,149.9	100



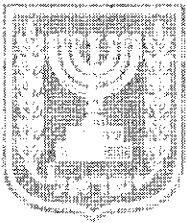
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

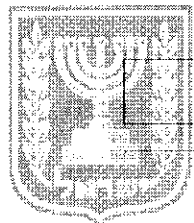
4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- עד שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מרתף, מחסן, ממ"דים . מס' יחידות הדיור לכל היותר : סה"כ 5 יח"ד במגרש.</p> <p>1- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעי או מפני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית.</p> <p>2- מרתף : המרתף קיים מתחת למבנה האחורי ובנוי על קו בניין 0 משלושה צדדים(מכיוון השכנים), שטח המרתף כמסומן בטבלת זכויות בניה וגובהו בהתאם לרשום בחוק התכנון והבנייה, שימוש המרתף לאחסנה וחניה פרטית ושטחו 415 מ"ר.</p> <p>ב- מחסן : מחסן בית אחורי-בגודל 35 מ"ר , מיקום המחסן בקומת המרתף.</p> <p>מחסן בית קדמי- בגודל 30 מ"ר, מיקום המחסן בקו בניין צדדי 0, גובה מקסימלי למחסן 2.20 מ"ר, הגג מבניה קלה , שיפוע הגג לכיוון מגרש המבקש, לחלופין ניתן לשלב את המחסן בבניה כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק : עד 18 מ"ר לכל יח"ד ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ד- שיג : חדר אירוח מסורתי בגודל מרבי עד 65 מ"ר וגובהו 2.75 מ' נטו (3.5 מ' ברוטו), תותר הקמתו בחזית המגרש הקדמי או צידי בקו בניין 0 (בהסכמת שני השכנים) , לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0 וכי כל שימוש אחר יהיה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטיח,קרמיקה,אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס המעוצה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>2-קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהי 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת.</p> <p>קירות :- עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ובאישור מהנדס העיר. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן).גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'.גובה מינימאלי 1.2 מ'.קירות תמך-גובה מירבי 3 מ'.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
אחורי צידו- שמאלי (3)	צידו- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	14	5	5	70	170	1700	(2) 450	(1) 150	1100	999.92	256A	מגורים ב'	מגורים ב'



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



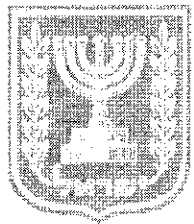
משרד תכנון ופיקוח
מדינת ישראל

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	256A	מגורים ב'	מגורים ב'

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) מרחבים מוגנים = 5*18 = 90 מ"ר
 חניה מקורה = 30 מ"ר
 מחסן = 30 מ"ר.
- (2) מרתף = 415 מ"ר יישמש לחנייה.
 אחסנה = 35 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.



משרד תכנון ופיקוח
מדינת ישראל

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1-היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אשורה.
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טפוגפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 3-התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר ופיעו על החזיתות של המבנים בהנ"מ 1: 100.
- 4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- 5- הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 6- מבנים אשר קיימים במגרש / חלק ממנו ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי ובתנאי שהמבנים אינם סותרים הוראות תכנית זו. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים במבנים אלו, כולל שינוי קווי מתאר של המבנה, שיפור החזות וכדומה כתנאי להיתר בניה.
- כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
- 7- תנאי למתן היתר בניה, הריסת המבנה בפועל כמסומן בתשריט.
- 8- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 9- היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח הבינוי. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3

חשמל

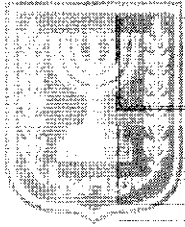
- 1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.
- 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מהתיל הקיצוני***** מציר הקו.
א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.
ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.
בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.
בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.



<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	
<p>6.4</p>	<p>תשתיות</p>
<p>מיים- אספקת מיים תהיה תת-קרקעית מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המיים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש רהט ובתאום עם הרשות המקומית. תקשורת: מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים). הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חברת התקשורת.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p>
<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מיים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מיים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>פתרונות המיגון יהיו באישור פיקוד העורף.</p>	
<p>6.7</p>	<p>עתיקות</p>
<p>כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבני.</p> <p>4- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.8 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

7.2 מימוש התכנית

שנה מיום אישורה.



8. חתימות

<p>תאריך: 28.12.16 חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: עליה עבדאללה אלקרינאוי שם ומספר תאגיד: רהט</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: אחמד אבו עאבד</p>	<p>עורך</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>		<p>שם ומספר תאגיד: דאר אדריכלים</p>	<p>התכנית</p>

מס' 118810
אדריכלים
מס' רישוי 118810

מס' רישוי 118810
אדריכלים
מס' רישוי 118810

