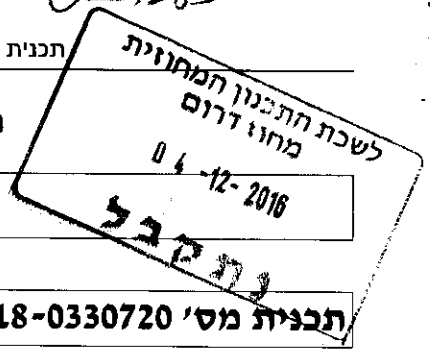


6009283

תכנית מס': 618-0330720 - שם התכנית: מגרש 102 שכ' 29, רהט

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0330720

מגרש 102 שכ' 29, רהט

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רהט
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית המצויה מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ומגדילה את מספר הקומות לשלוש קומות במגרש מס' 102 שכונה 29 בישוב רהט התכנית כוללת 4 יחידות דיור במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 102 שכ' 29, רהט
		מספר התכנית	618-0330720
1.2	שטח התכנית		1.138 דונם
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	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
 קואורדינאטה X 178218
 קואורדינאטה Y 588533

1.5.2 תיאור מקום שכונה 29

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		102	

שכונה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400206	מוסדר	חלק		3

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
196/03/7	102

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 17 / 02 / 223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
402 / 02 / 17	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 17 / 02 / 402 .	5640	1999	13/03/2007
17 / מק / 2155	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 / מק / 2155. הוראות תכנית 17 / מק / 2155 תחולנה על תכנית זו.	5145		07/01/2003
196 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 196 ממשיכות לחול.	2729		20/07/1981

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו גאמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו גאמע		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		25/04/2016	זוהדי אבו גאמע	25/04/2016		1:250	מנחה	בינוי
לא		25/04/2016	זוהדי אבו גאמע	25/04/2016		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	חמאד עיד אבו ערארה			רהט	(1)	102	052-2961900		zohde@zah av.ne.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 29.

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	(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
	מוודד	זוהדי אבו גאמע	792		רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33.

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
שיגי	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**

תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה למגרש מס' 102 שכונה 29, רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 102 (אזור מגורים א') ל- 100%.
- תוספת קומה שלישית .
- תוספת 2 יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת התכליות והשימושים .
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.138				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4	+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל שטח מבנה אירוח מסורתי (שיגי)		777	+277	500	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	1
מגורים א'	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים א'	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,000	89.45
דרך מוצעת	118	10.56
סה"כ	1,118	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	118.19	10.38
מגורים א'	1,020.37	89.62
סה"כ	1,138.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
	4.1.1
<p>שימושים</p> <p>א- מבנה אחד למגורים עד 3 קומות עד 4 יח"ד במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן :</p> <p>מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>1) מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בהתאם לבניין הקיים (3=243.3+0.00-).</p> <p>2) קומת העמודים הקיים ישמש לקומת אירוח מסורתית (שיג').</p> <p>ב- מחסן :</p> <p>מחסן לשירות שימוש המגורים, בגודל מרבי עד 60 מ"ר במגרש. ממוקם בקו בניין צידי 0.0 עם גבול מגרש 103 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק :</p> <p>עד 12 מ"ר לכל יח"ד ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- קומת עמודים מפולשת :</p> <p>קומת עמודים מפולשת בגודל 85 מ"ר וגובהו המרבי 2.40 מ' כמשמעו בחוק התכנון והבניה (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה). הממוקם בחלק המבנה העיקרי האחורי ומתואם למצב הטופוגרפי במגרש.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה- חנייה :</p> <p>תותר חנייה מקורה בתוך המגרש בקו בנין קדמי/צידי 0 מ' ובכל מרחק מהמבנה עיקרי. גובה מרבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ'. ניקוז גג החניה יהיה למגרש המבקש או למדרכה.</p> <p>ו- שיג :</p> <p>שיג בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי 2.75 מ'.</p> <p>חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.0 אלא לצורך איורור ותאורה.</p> <p>הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'</p>	
	4.1.2
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</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</p>	א

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין . צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. מתלי כביסה - מתלי כביסה בחזיתות הרחוב יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אין לשפוך עפר או פסולת ו/או חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
<p>4.2</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>דרכים, חנייות, ריהוט רחוב, קווי תשתיות וכו'.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה 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	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
								מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות	שרות	
(5)	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחוזי	3	1	12 (4)	3.92	4	60	100	1020	85 (3)	158 (2)	777 (1)	1020	102	מגורים א'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)		
	102	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) כולל קומת אירוח מסורתית.
- (2) עד 60 מ"ר מחסן.
- עד 50 מ"ר חנייה מקורה.
- עד 48 מ"ד ממ"ד/ממ"ק.
- (3) קומת עמודים.
- (4) כולל עלייה לגג.
- (5) כמתואר ומסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1-היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 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 . 3-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין. 4- תנאי קבלת היתר בנייה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה. 5-היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 6- למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .</p>	
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 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. 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 (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</p>	

6.4	חשמל
	קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.
6.5	ניהול מי נגר
	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית 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 וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : תצץ, 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.
6.6	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.
6.7	תשתיות
	תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית /או הרשות המקומית, כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר. 1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות. 2- ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות. 3- תקשורת : מערכת קווי התקשורת והכבלים במגרש יחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות.
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.9	עתיקות
	א-כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978. ב-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. ג-במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבון, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד-אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודית, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: חמאד עיד אבו ערארה	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:	

שם: זוהדי אבו גאמע	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

11.2016
 תאריך: 11.2016
 זיהוי: 41600
 יומן: 197-137
 חתימה: 85357