

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0263004

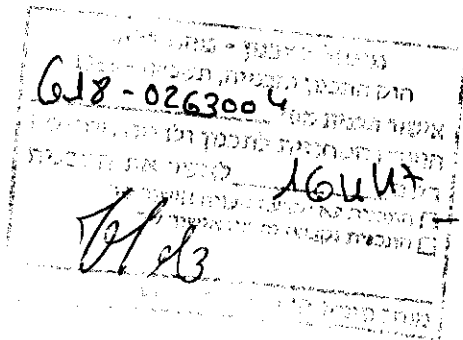
מגרש 59 שכונה 29, רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית ממורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/06/2016

להפקיד את התכנית

24/07/2016

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה זכויות בנייה למגורים במגרש מסי 59 שכי 29 ברהט ע"י:
שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ב'.
שינוי קוו בניין צידי.
תוספת קומה שלישית במגרש.
תוספת יחידות דיור מ 2 ל 4 יחיד במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 59 שכונה 29, רהט
		מספר התכנית	618-0263004
1.2	שטח התכנית		1.120 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	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 177915
 קואורדינאטה Y 588370

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	59		רהט

שכונה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100593	מוסדר	חלק	61	86

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
59	196/03/7

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 / 223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
402 / 02 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/02/17 ממשיכות לחול.	5640	1999	13/03/2007
2155 / מק / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול.	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו ג'אמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	10/05/2016	זוהדי אבו ג'אמע	10/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	10/05/2016	זוהדי אבו ג'אמע	10/05/2016		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	מרעי סלימאן אבו שארב			רהט	(1)	59	052-2629888	08-9910649	

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			מינהל מקרקעי ישראל	רהט	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה.

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 ג'אמע	41600		רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792		רהט	(1)	76	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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה.

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 מספר יחידות דיור, הגדלת זכויות בנייה למגורים, שינוי קו בניין במגרש מספר 59 שכונה 29 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 59 ע"י שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' מ 50% ל 132.8%
- שמתוכם 914 מ"ר למגורים המהווים שטחים עיקריים ו-414 מ"ר המהווים שטחי שירות.
- 2- שינוי יעוד מאיזור מגורים א' למגורים ב'.
- 3- תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש.
- 4- תוספת קומה שלישית במגרש.
- 5- קביעה התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- 6- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.12
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	500
שינוי (+/-)	שינוי (+/-)	למצב המאושר *
		מפורט
		מתארי
		הערות
		4
		+2
		+414
		914

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 מאישרת	283
מגורים ב'	59
סימון בתשריט להריסה	יעוד
	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	59

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אזורים	מ"ר	אזור מגורים
89.29	1,000	דרך מוצעת
10.71	120	סה"כ
100	1,120	
מצב מוצע		יעוד
אזורים מחושב	מ"ר מחושב	דרך מאושרת
10.73	120.1	מגורים ב'
89.27	999.67	סה"כ
100	1,119.78	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א- 2 מבנים למגורים במגרש, בבנייה של עד שלושה קומות לרבות שטחי שירות כדלקמן :</p> <p>מחסן, קומת מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>(1) גובה מבנה מגורים ימודד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה העיקרי, גובה הכניסה הקובעת למבנה הקדמי במגרש (+0.00=240.5) ולמבנה האחורי (+0.00=238.6).</p> <p>(2) גובה מבנה מגורים עד 13 מ' (מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין).</p> <p>(3) המרווח המרבי בין שתי המבנים עד 7.0 מ'.</p> <p>ב- קומת מרתף : כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.45 מ' (ממפלס הריצפה ועד לתחתית התקרה)</p> <p>המרתף ישמש בין היתר למתקנים טכניים ו/או ממ"ד / ממ"ק בשטח מירבי עד 280 מ"ר.</p> <p>ג- שטחי שירות למגורים, שישמש ל :</p> <p>1- מחסן בגודל מירבי עד 30 מ"ר , קווי בניין צידי אחורי 0.</p> <p>ניתן למקם את המחסן בשליש המגרש האחורי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי . ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית,</p> <p>הגובה המירבי לקירוי המחסן עד 2.75 מ'.</p> <p>2- ממ"ד /ממ"ק - עד 60 מ"ר למגרש עפ"י הוראות רג"א.</p> <p>3- חנייה : חנייה מקורה לרכב עד 44 מ"ר למגרש , קווי בניין קדמי צדי 0.0, ניתן למקם את החנייה בכל מרחק מהמבנה</p> <p>העיקרי.ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית, הגובה המירבי לקירוי החנייה עד 2.5 מ'.</p> <p>ד- שיג' : חדר אירוח מסורתי (שיג') בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש, ניתן למקם את המבנה בקו בניין צדי 0.00 ובצמוד לחנייה המקורה ובכל מרחק מהמבנה העיקרי, גובה מירבי לקירוי המבנה עד 3.0 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 והכניסה תהיה מתוך המגרש. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ה- קירות גדר : גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ', ניתן להתקין עליו מעקה</p> <p>בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין .</p> <p>אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש.</p> <p>אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודות פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר</p>

	מגורים ב'	4.1
חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש.		
	דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
דרכים, חניות, ריהוט רחוב, קווי תשתיות וכו'.		
	הוראות	4.2.2
	בינוי ו/או פיתוח	א
תוואי הדרך ורוחבו כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .		

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							ש"ב	ש"ח	ש"ב	ש"ח						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13	4	60	132.8	1328	עיקרי	עיקרי	ש"ב	ש"ח	גודל מגרש כללי	59	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	1	3					280 (2)		134 (1)	914	1000			

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (3)		מגורים בי
	59	

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) 44 מ"ר חנייה מקורה
- 60 מ"ר ממי"ד/ממי"ק
- 30 מ"ר מחסן.
- (2) קומת מרתף.
- (3) כמתואר ומסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	6.1
<p>תנאים למתן תוקף לתוכנית</p> <p>1-היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המסומית 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-היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>4-היתרי בנייה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.</p> <p>5-היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .</p>	6.2
<p>חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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>ד 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : המרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' והמרחק מציר הקו מ' 2.25</p> <p>ד 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 : המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו מ' 1.75</p> <p>ד 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p>	6.3

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' והמרחק מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח המרחק מציר הקו 8.50 מ' ד 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' והמרחק מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מציר הקו 20.00 מ' ד 5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי נועל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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.</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>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.</p>

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

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: מרעי סלימאן אבו שארב שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: זוהדי אבו ג'אמע שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: זוהדי אבו ג'אמע שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: זוהדי אבו ג'אמע שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

441600
 792
 85357
 מהנדס
 ומודד
 רהט 17/76