

60937

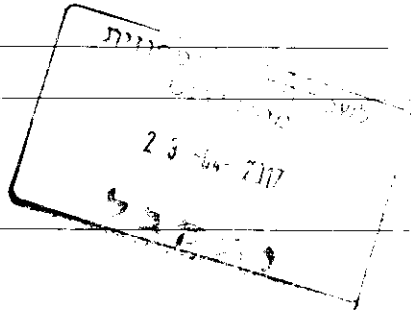
תכנית מס': 618-0317321 - שם התכנית: מגרש 70 שכל' 38, רהט

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0317321

מגרש 70 שכל' 38, רהט



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הועדה המחוזית החליטה ביום:

19/06/2016

להפקיד את התכנית

24/07/2016

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה זכויות בנייה למגורים במגרש מס' 70 שכל' 38 ברהט ע"י :
שינוי קווי בניין.
תוספת קומה שלישית.
תוספת יחידות דיור מ 2 ל 6 יח"ד במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 70 שכ' 38, רהט	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
618-0317321	מספר התכנית		
0.937 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט
 קואורדינאטה X 178492
 קואורדינאטה Y 588649

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי משכונה 38.

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		70	

שכונה 38

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
10/223/02/17	70

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
08/03/1998	2717	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17/02/223 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /223 /02 /17
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17/02/223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /223 /02 /17
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 17/02/402.	כפיפות	402 /02 /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

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 גאמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זוהדי אבו גאמע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		23/06/2016	זוהדי אבו גאמע	23/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		05/08/2015	זוהדי אבו גאמע	05/08/2015		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	סלים חסן אלאפינש			רהט	(1)	19	050-5298706		zohde@zah av.ne.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 28.

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
	מודד	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, שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגורים במגרש מס' 70 שכונה 38, רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש (אזור מגורים א') ל- 100% שמתוכם 623 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו- 186 מ"ר שטחי שירות.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת מס' יח"ד מ 2 ל 6 יח"ד במגרש.
- שינוי קווי בנין צדדי.
- קביעת רתכליות והשימושים.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת רתנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.937		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	404.5	623	
		+4		
		+218.5		
				כולל שטח מבנה אירוח מסורתי (שיגי)

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'	70
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	70
	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	809	86.34
דרך קיימת	128	13.66
סה"כ	937	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	128.41	13.70
מגורים א'	808.69	86.30
סה"כ	937.1	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א- מבנה למגורים עד 3 קומות הכולל סה"כ 6 יח"ד במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן :</p> <p>מחסן, קומת מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים שבמגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים למבנה (235.04 מ').</p> <p>ב- מחסן: בגודל מירבי עד 30 מ"ר במגרש, ימוקם בשליש המגרש האחורי ובצמוד למבנה השיגי.</p> <p>בקו בנין צידי אחורי 0 מ, לא יותרו פתחים בקו בניין אחורי צדי 0.0. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.8 מ'.</p> <p>ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - עד 72 מ"ר למגרש ועכ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>ד-קומת מרתף : עד 70 מ"ר, ממוקם בשליש המגרש האחורי מתחת למבנה האירוח המסורתי (שיג) בקו בניין צדי אחורי 0.0, בהתאם לתקנות התכנון והבניה . לא יותרו פתחים בקו בניין אחורי צדי 0.0. כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.35 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון , מתקנים טכניים תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ה- חנייה מקורה לרכב פרטי : מקום חנייה לכל יחידת דיור למגורים, ימוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי 0. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.8 מ. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ו- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 60 מ"ר בעל קומה אחת, ממוקם בשליש המגרש האחורי בקו בנין אחורי צדי 0.0 . הגובה המרבי לקירווי השיג יהיה עד 3.0 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בנין אחורי צדי 0.0. הכניסה למבנה תהיה מתוך מגרש מבקש התכנית. " כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ז- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתור הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.2, ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<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 ו/או שיש.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין .</p>

4.1	מגורים א'	
		<p>אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
		<p>דרכים, שטחי חניות, תשתיות, גינון.</p>
4.2.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	<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	עיקרי					שרות		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12 (3)	7.42	6	60	100	סה"כ שטחי בניה	70 (2)	116 (1)	623	809	70	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	1 (4)	3						809						

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)	70	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 מספורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עד 36 מ"ר ממ"ד/ממ"ק
- עד 50 מ"ר חנייה מקורה למגורים
- עד 30 מ"ר מוסך.
- (2) קומת מרתף.
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) קומת מרתף (מתחת למבנה השיגי)..
- (5) כמתואר ומסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	6.1	תנאים למתן היתרי בניה										
		<p>1-היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית 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-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4-תנאי הבקשה להיתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה</p> <p>5-היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>										
	6.2	חניה										
		החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .										
	6.3	חלוקה ו/ או רישום										
		חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.										
	6.4	חשמל										
		<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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> <table border="0"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ' / 3.0 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ' / 5.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> </tr> </table> <p>(קיים או מוצע)</p> <table border="0"> <tr> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> </tr> </table> <p>(קיים או מוצע)</p> <p>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 קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין</p>	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	35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
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											
35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו											

	חשמל	6.4
קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.		
	ניהול מי נגר	6.5
<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>		
	פיקוד העורף	6.6
פתרונות המיגון יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.		
	תשתיות	6.7
<p>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.</p> <p>1-אספקת מים :יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.</p> <p>2- ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מטי"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.</p> <p>3- תקשורת : מערכת קווי התקשורת והכבלים במגרש יחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות .</p>		
	היטל השבחה	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		

7. ביצוע התכנית								
7.1 שלבי ביצוע								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	לי"ר	לי"ר						
7.2 מימוש התכנית								
לי"ר								

8. חתימות

<p>תאריך: 18/4/16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: סלים חסן אלפינש שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 4.2017 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i></p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: זוהדי אבו גאמע שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>

[Handwritten Stamp and Signature]
 מהנדס
 ומורה
 רהט
 41600
 792
 85357
 מ.ר.מ.