

6000339419-1

תכנית מס': 618-0275792 - שם התכנית: מגרש 117 שכונה 24, רהט

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0275792

מגרש 117 שכונה 24, רהט

לאושדת

לשכת התכנון והבניה
מחוז דרום
09-05-2317

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רהט
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון והבניה - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
618-0275792
אישור תכנית מס' 618-0275792
הועדה המחוזית החליטה ביום 17/07/2016
להפקיד את התכנית לשר
מינהל התכנון והבניה - יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
מיום 25/7 2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/07/2016
להפקיד את התכנית

14/12/2016
י"ר הוועדה המחוזית תאריך

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה במגרש מספר 117 שכונה 24 ברהט :

- הגדלת זכויות בנייה, שינוי יעוד מאיזור מגורים א' למגורים ב.
- תוספת קומה שלישית.
- שינוי קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- תוספת יחידות דיור במגרש מ 2 יחיד ל 5 יחיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 117 שכונה 24, רהט

מספר התכנית 618-0275792

1.2 שטח התכנית 1.551 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 176780
 קואורדינאטה Y 589073

1.5.2 תיאור מקום שכונה 24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט		117	

שכונה 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100419	מוסדר	חלק	28	62-64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

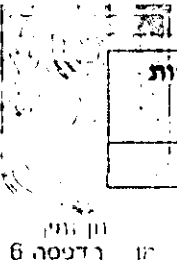
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
251/03/7	117

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
17 / מק / 2155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול.	5145		07/01/2003
251 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	3778	3211	01/07/1990



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 אבן ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבן ג'אמע		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		16/04/2015	זוהדי אבן ג'אמע	16/04/2015		1:250	מנחה	בינוי
לא		30/05/2016	זוהדי אבן ג'אמע	16/04/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

16/04/2015

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סולטאנה מחמד אל עוברה				רהט	(1)	117	057-3645600	057-3645600	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 24.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל		באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 223.

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	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792		רהט	אל ואחה (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
שיג	מבנה איורח 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

התכנית מגדילה זכויות בנייה ע"י שינוי יעוד מאיזור מגורים א' למגורים ב' וקביעת קווי הבניין בהתאם למבנה הקיים במגרש מס' 117 שכ' 24 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 117 שכ' 24 (אזור מגורים ב') ל- 123.66% מתוכם 1260 מ"ר המהווים שטחים עיקריים .
- שינוי יעוד מאיזור מגורים א' למגורים ב'.
- קביעת 5 יח"ד במגרש.
- קביעת קווי הבניין .
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.551			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+3	5	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	587.5	+672.5	1,260	

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 ב'	117	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כמופים
	מגורים ב'	117

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים	1,175	75.76
דרך מאושרת	376	24.24
סה"כ	1,551	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	375.58	24.22
מגורים ב'	1,175.35	75.78
סה"כ	1,550.93	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שתי מבנים למגורים צמודים עם קיר משותף אטום, לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>מבנה מגורים בגובה מרבי עד שלושה קומות למבנה הפונה לחזית כביש מס' 8 עד 3 יח"ד ועד שלוש קומות למבנה הצמודה והפונה לחזית הכביש מס' 4 עד 2 יח"ד סה"כ מס' יחידות הדיור לכל היותר במגרש יהיה עד 5 יחידות דיור.</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בהתאם לגובה המפלס הקיים (0.0=225.2) למבנה הפונה לחזית כביש מס' 8 ולגובה המפלס הקיים (0.0=226.5) למבנה הצמודה והפונה לחזית הכביש מס' 4.</p> <p>ב- מחסן : מחסן למגורים, בגודל מירבי עד 70 מ"ר, ניתן למקם חלק מהמחסן בשליש המגרש האחורי קו בניין צידי אחורי 0 עד 2 מ' וחלקה מהמחסן בקו בניין צדי 0 עד 1.0 מ' במרחק 1.5 מ' מהמבנה העיקרי הפונה על כביש מס' 4.</p> <p>הגובה המרבי לקירוי עד 3.0 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק - עד 12 מ"ר לכל יח"ד במגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חנייה : חנייה מקורה לרכבים בשטח מרבי 63 מ"ר ימוקם בחזית המגרש הקדמי בחזית כביש מס' 8 בקו בניין צדי קדמי 0 עד 2.0 מ' ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי עד 2.8 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ה- שיג : מבנה אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 50 מ"ר במגרש, ימוקם בצמוד למבנה העיקרי הפונה על כביש מס' 4. הגובה המרבי לקירוי עד 3.0 מ', ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. הכניסה למבנה האירוח תהיה מתוך מגרש מבקש התכנית. יותרו רק חלונות לצורך אוורור ותאורה.</p> <p>ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הסופי בשטח המגרש יהיה עד 1.5 מ'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1- חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי אבן טבעית, תותר חזית קירות גדר או תומכים מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש.</p> <p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה הקובעת של המבנים הקיימים במגרש מבקש התכנית.</p> <p>2- אין לשפוך עפר או פסולת ו/או חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.</p> <p>3- צינורות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>4- דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p>

מגורים ב'	4.1
5-מתלי כביסה - מתלי כביסה בחזיתות הרחוב יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסית, נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי, רוחב וקווי הבנין יהיה כמסומן ומתואר בתשריט	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה הבניה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כלולים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי שטח			
קומי	3	(3) 12.9	4.26	5	55	123.66	1453	(2) 193	(1) 1260	1175	117
אחורי											
צידו- ימני											
שמאלי											
תב"א ז"א	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)

מונה הדפסה 6

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית



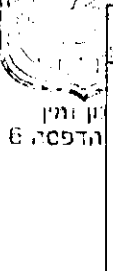

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטח שיג.
- (2) מחסן עד 70 מ"ר
- ממ"ד / ממ"ק עד 60 מ"ר
- חנייה מקורה עד 63 מ"ר.
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

 <p>הדפסה 6</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה .</p> <p>1-תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח בתכנית זו, התכנית תערך בשלושה מימדים (תכנית תנוחה וחתכים מאפיינים), התכנית תציג מפלסים, צורת המבנים החיצונית החזיתות והכניסות אליהם כולל פיתוח ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון חנייה למסחר, פיתוח וגינון, חניות רכבים למגורים במגרש .</p> <p>2- עיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.</p> <p>3- תנאי לאישור איכלוס יהיה הריסת המבנים ו/או גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p> <p>4- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדון.</p> <p>5- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 פיקוד העורף</p> <p>פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.2</p>
 <p>הדפסה 6</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .</p>	<p>6.3</p>
 <p>הדפסה 6</p>	<p>6.4 תשתיות</p> <p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.</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 הובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>	<p>6.4</p>
 <p>הדפסה 6</p>	<p>6.5 חשמל</p> <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> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>3.5 מ' 3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6.0 מ' 5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ' (קיים או מוצע)</p> <p>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35 מ' (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 בקהבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<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>יתרו 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>



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	-

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

לייר



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סולטאנה מחמד אל עוברה שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:	
עורך התכנית	שם: זוהדי אבו ג'אמע שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: חתימה:	