

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0348862

מגרש מס' 42 שכונה 27 ברהט



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רהט
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2016

להפקיד את התכנית

17/05/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הסדרת המצב הקיים, המגרש בעל טופוגרפיה מאוד קשה, שיפוע של כ 15%, הפרשי הגבהים במגרש בין 6 מ' ל 7 מ'. גובה הכביש כ +220.00 מעל פני הים וגובה רצפת המרף האחורי +214.11.
- הגדלת אחוזי בניה.
- שינוי קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד.
- תוספת בניין מגורים שני במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 42 שכונה 27 ברהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0348862

1.2 שטח התכנית 1.306 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
קואורדינאטה X	176449
קואורדינאטה Y	588548

1.5.2 תיאור מקום המגרש קיים בשכונה 27 ומספרו 42 ברהט.**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	אלנור	42	

שכונה 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100487	מוסדר	חלק	25	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
354/03/17	42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /17 / 15 /223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /223 /02 /17
13/08/1989	3856	3688	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	354 /03 /7



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	תשריט מצב מוצע
לא		01/03/2017	אחמד אבו עאבד	27/12/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		27/12/2016	אחמד אבו עאבד	27/12/2016	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	אדהם אבו ג'עפר			רהט	אלנור	42	054-9006003		dardwg@gmail.com

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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	050-6218012		hagais@mami.gov.il

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	16	050-5203590	153-8-8586677	dardwg@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	054-9995266		hamadgalio@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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.
- תוספת 3 יח"ד סה"כ 5 יח"ד במגרש.
- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת בניין מגורים שני במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- קביעת מספר יח"ד ל 5 יח"ד.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת תכליות ושימושים במגרש.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.306

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+3	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
831.35 שטח עיקרי מעל הקרקע ו 100 מ"ר שטח עיקרי מתחת לקרקע.	931.35		+368.35	563	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	50	להריסה	דרך מאושרת	50
מגורים ב'	42A	להריסה	מגורים ב'	42A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	180.46	13.81
מגורים א'	1,126.12	86.19
סה"כ	1,306.58	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	180.46	13.81
מגורים ב'	1,126.12	86.19
סה"כ	1,306.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א- עד שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מרתף, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי. 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 הינו + 219.88 מ' מעל פני הים לבית המגורים הקדמיו + 217.78 מ' לבית המגורים האחורי.</p> <p>א - מרתף : תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, המרתף מיועד לאחסנה עבור יחידות הדיור במגרש, חדרי מערכות וחדרי שירות.</p> <p>ב - ממ"ד/ממ"ק : עד 18 מ"ר(ברוטו) לכל יח"ד ובהתאם להנחיות פיקוד העורף, הגדלת/הקטנת שטח המיגון בהתאם להוראות הג"א.</p> <p>ג - חניה לרכב, תותר הקמת חניה מקורה לרכב פרטי בקו בניין 0 קדמי/ צדדי, גובה החניה 3.5 מ' ברוטו, ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש, בנוסף יתוכננו 2 מקומות חניה נוספים ללא קרוי כפי שזה מסומן בתכנית הבינוי המצורפת.</p>
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>1-הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטיח,קרמיקה,אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס המועצה.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<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 (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך-גובה מירבי מעל 3 מ', באישור מהנדס הועדה המקומית.</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	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

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	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	12 (3)	4	5	60	120	1351.35	300 (2)	100	120 (1)	831.35	1126.12	42A	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	אחורי (4)			
		42A	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) 5*18 = 90 מ"ר מרחבים מוגנים.

30 מ"ר חניה לרכב.

(2) 250 מ"ר מרתף.

50 מ"ר אחסנה וחדרי שירות ליחידות הדיור..

(3) גג משופע 13.5 מ'..

(4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה 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 יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.
- 4- בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
- 5- מבנה להריסה: תנאי להיתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה בתשריט תכנית זו יהיה הריסת המבנה או חלקי המבנה אשר מסומנים להריסה.
- 6- הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 7- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה לוועדה המקומית.
- 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. 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'.
- 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



6.3	חשמל
<p>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>	
6.4	תשתיות
<p>מים : אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב : חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של רהט.</p> <p>תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).</p> <p>אשפה : מתקני איסוף אשפה, יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	
6.5	ניקוז
<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 מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים 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>	
6.6	עתיקות
<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 חשבוננו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- 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>	
6.7	חלוקה ו/ או רישום
<p>- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>- מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.</p>	

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

6.9 פיקוד העורף	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15