

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0180539

מגורים וחזית מסחרית במגרש מס' 7 שכונה 19 רהט



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רהט
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2016

להפקיד את התכנית

25/06/2017

י"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

מדובר במגרש מגורים במגרש מס' 7, שכונה 19, רהט. במגרש קיימים שני מבני מגורים, אחד עם חזית מסחרית, מחסן בנוי וסככה. התוכנית המוצעת מאפשרת:
-הגדלת זכויות בנייה.
-הגדלת תכסית.
-הגדלת מס' יח' דיור ע"י הוספת מבנה שני.
- חזית מסחרית- בהתאם לתכנית חזיתות מסחריות מס' 421/03/17



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים וחזית מסחרית במגרש מס' 7 שכונה 19 רהט

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

618-0180539

מספר התכנית

1.542 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	176550
קואורדינאטה Y	589300

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 7, שכונה מס' 19, רהט

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		7	

שכונה 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	לא מוסדר	חלק		1
100605	מוסדר	חלק	7	67, 71

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /223 /02 /17
14/06/2012	4710	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /17 /421. הוראות תכנית 03 /17 /421 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	421 /03 /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
19/01/1986	1931	3293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /259 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /259 /03 /7



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				ראיד פוקרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראיד פוקרא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/04/2017	ראיד פוקרא	04/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/03/2017	ראיד פוקרא	04/05/2017		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	סלאמה אלעתיקה			רהט	רהט (1)	7	08-6488957	08-6492030	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 7, שכונה 19, רהט.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלאמה אלעתיקה			רהט	(1)	7	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: מגרש 7 שכי 19 רהט.

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	
חוכר	סלאמה אלעתיקה			רהט	רהט (2)	7	08-6488957	08-6492030	

(1) כתובת: התקווה 4.

(2) כתובת: מגרש 7, שכונה 19, רהט.

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	ראיד פוקרא	89036		באר שבע	יאיר	31	08-6235020	08-6235020	rfuqara@gmail.com
	מודד	סלמאן קלים	1221		רהט	(1)	7	08-3235020	08-6235020	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בנייה ל 100%, תכסית ומס' יח' דיור, הריסת מחסן קיים וסככה קיימת ושינוי קו בניין עבור שיג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת זכויות בנייה.

ב. הגדלת תכסית.

ג. הגדלת מספר יח' דיור במגרש, ע"י הוספת מבנה נוסף.

ד. הריסת מחסן קיים וסככה קיימת.

ה. שינוי קו בניין עבור שיג.



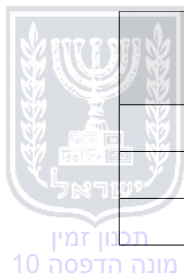
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.542
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	753		+200	553	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	150			150	מ"ר	מסחר (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	320,200
מגורים א'	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	7
חזית מסחרית	מגורים א'	7
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	320,200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	534.66	34.67
מגורים א	1,007.48	65.33
סה"כ	1,542.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	534.66	34.67
מגורים א'	1,007.48	65.33
סה"כ	1,542.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, שיג, ממ"דים, חניה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- במגרש מגורים עם חזית מסחרית תותר :</p> <p>1- הקמת 2 מבנים סה"כ עד 6 יח"ד במגרש ועד 3 קומות ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</p> <p>א. חזית מסחרית במגרש ובו יחולו כל ההוראות הבאות: שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו יאסרו כגון מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכו'. יותרו השימושים כדלקמן: מזון, הלבשה, והנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכו' שרותים כמו: מספרה, אופטיקאי, בנקים, סוכנויות ביטוח, מרפאה, וכד'. כל השימושים יתאמו מול המשרד להגנת הסביבה לעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>ב. ארקדה עם מעבר ציבורי. יחולו כל ההוראות שנקבעו בתוכניות תקפות.</p> <p>ג. חניה למסחר תהיה עפ"י תכנית 421/03/17</p> <p>ד. משטחי חניה לא מקורים יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ה. חדר ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו למגורים ו 10.0 מ"ר נטו למסחר.</p> <p>ו. שיג ייבנה בצד דרום מערבי עפ"י מצב קיים [בקו בניין צדדי 0.0] בגודל עד 77 מ"ר, גובהו המרבי 2.75 מ' ויחושב משטח עיקרי:</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 0.00.</p> <p>הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח צבעוני, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם.</p> <p>- מחסנים יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</p> <p>- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>- הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט .</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
													שירות	עיקרי	
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	3	12	5.9	6	50	80.1	807	1007	7	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין עבור:

- מגורים א'- כמסומן בתשריט.




- חזית מסחרית- כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

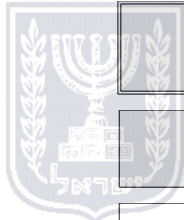
(1) שטח שירות כולל: ממ"דים.

(2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>-היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ולפי התנאים הבאים</p> <p>1.היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .</p> <p>2.היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>3.תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>4.הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.</p>															
6.2	חניה															
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.															
6.3	חלוקה ו/ או רישום															
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.															
6.4	חשמל															
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table border="1" data-bbox="430 1131 1257 1377"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														
6.5	תשתיות															
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>-מים-</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>-ביוב-</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-רהט , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- טלפון ומערכת כבלים-</p> <p>המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p> <p>-אשפה-</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן</p>															

6.5	תשתיות
	בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

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

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10