

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0445858

מגרשים 30,31 שכ' 22, רהט

דרום

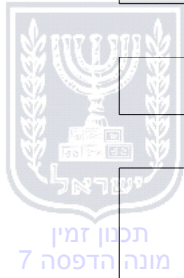
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2016

להפקיד את התכנית
06/03/2018

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

התכנית היא נבעה מתוך רצון בעל שתי המגרשים לחלק את המגרשים בין הבנים היורשים. בנוסף להגדיל את זכויות הבנייה במגרשים לצורך בניית דירות מגורים עפ"י צורך כל אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרשים 30,31 ש' 22, רהט

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

618-0445858

מספר התכנית

2.586 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 175854

קואורדינאטה Y 588670

1.5.2 תיאור מקום

בחלק האמצעי הצפוני לשכונה 22

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		30	

שכונה 22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100608	מוסדר	חלק	11-12	57
400395	מוסדר	חלק		1

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
2/261/03/7	31 - 30
4/40/6	27 - 26

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 / 02 / 17 / 223	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
402 / 02 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 402 ממשיכות לחול.	5640	1999	13/03/2007
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
1 / 03 / 261 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 261 / 1 ממשיכות לחול.	3513	564	20/12/1987

הערה לטבלה:

תכנית מס' 4/40/6 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/40/6 ממשיכות לחול.

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		12/10/2017	זוהדי אבו ג'אמע	12/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/10/2016	זוהדי אבו ג'אמע	20/10/2016		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	סאלם אלעמרנני			רהט	(1)	30			arc_eyad@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 22.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	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: קריית 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 ג'אמע	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		arc_eyad@walla.com
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		zohde@zahav.net.il

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**

התכנית מסדירה את המגרשים מס' 30,31 של 22, רהט ע"י:
 - חלוקת 2 המגרשים ל 3 תאי שטח שווים בשטחם.
 - תוספת 3 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים במגרשים.
- שינוי קווי בניין כמתואר בתשריט.
- קביעת יחידת דיור לכל מגרש.
- תוספת קומה שלישית.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	30, 31, 3031

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	31
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	מגורים א'	30, 31, 3031

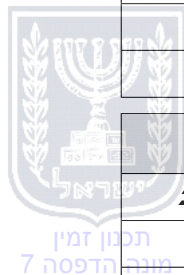
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	587	22.69
מגורים א	2,000	77.31
סה"כ	2,587	100

מצב מוצע

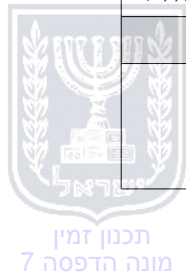
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	587.84	22.73
מגורים א'	1,998.19	77.27
סה"כ	2,586.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים אותם השימושים בכל תא שטח שמספרן 30, 3031, 31 : א- מגורים א' . ב-שיג' . ג- מחסן למגורים . ד- ממ"ד /ממ"ק . ה- חנייה מקורה . ו- קירות גדר .
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א- עד שתי מבני מגורים וסה"כ 3 יח"ד . לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. מבנה מגורים בגובה מרבי עד שלוש קומות לכל מבנה במגרש, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה במפלס מרבי הגבוה עד מטר מפני המדרכה הקדמית שבחזית המגרש ובהתאם לגובה הכניסה הקובעת לבניינים הקיימים. יותר בנייה על קו בנין צדי 0.0 תנאי בניית השכן על קו בנין צדי 0.0 ללא פתחים. ב-שיג': יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צדי 0.00 אלא לצורך איזורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ג- מחסן למגורים : ניתן למקם את המחסן בכל מרחק מהמבנה העיקרי. קו בנין צדי אחורי 0 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין 0 . הגובה המרבי לקירוי עד 2.8 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ד- ממ"ד /ממ"ק - מרחב מוגן לכל יח"ד במגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ה- חנייה מקורה : מקום חנייה לכל יחידת דיור בכל תא שטח, ניתן למקם את החנייה המקורה בחזית המגרש ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי עד 2.8 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מרבי מעל מפלס הפיתוח הסופי בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'.
ב	בינוי ו/או פיתוח א- אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מ' מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש א- אין לשפוד עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסית, נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .



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	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								עיקרי				שרות			
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 12	4.51	3	60	100	666	(1) 116	550	666	30	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 12	4.51	3	60	100	666	(1) 116	550	666	3031	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 12	4.51	3	60	100	666	(1) 116	550	666	31	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 45 מ"ר חנייה מקורה

עד 36 מ"ר ממ"ד/ממ"ק

עד 35 מ"ר מחסן.

(2) כולל עלייה לגג.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א- היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 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 .
- ג- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
- ד- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ה- היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

6.2**תשתיות**

- 1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
- 2- מערכת ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
- 3- תקשורת : מערכת קווי התקשורת והכבלים במגרש תחובר בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .

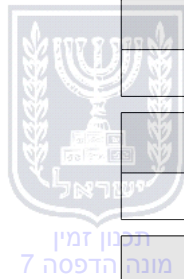
6.4**חשמל**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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.
- | | |
|---|---------------|
| 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 | |
| (קיים או מוצע) | |
| 35 מ' / ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | |
| (קיים או מוצע) | |



6.4	חשמל
	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 קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

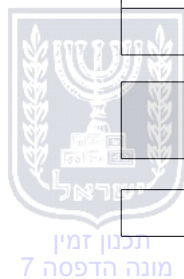
6.5	ניהול מי נגר
	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .



6.6	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.