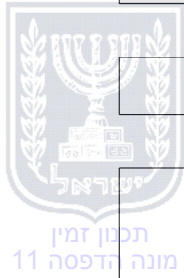


הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0370262

רהט שכ' 2 מג 14-15



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
רהט
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגישי התכנית מבקשים לערוך שנויים בקווי בניין והתאמתם לבינוי הקיים, להגדיל את זכויות הבניה, להוסיף 4 יח"ד במגרש 14,15 שכונה 2 ברהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רהט שכי' 2 מג 14-15

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0370262

שטח התכנית 2.691 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג 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
 קואורדינאטה X 177317
 קואורדינאטה Y 589719

רהט

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים צפון העיר רהט שכי' 2 מג 14-15

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	שכ 02		

שכונה רהט שכי' 2 מג 14-15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100225	לא מוסדר	חלק		999
100667	מוסדר	חלק	50-51	56

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

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 17 / 02 / 15 / 223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 223 / 02 / 17
28/01/1993	1375	4080		שינוי	389 / 03 / 17
07/01/2003		5145	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 / מק / 2155. הוראות תכנית 17 / מק / 2155 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2155 / מק / 17



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אלשאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אלשאפעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/07/2017	יוסף אלשאפעי	16/11/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	סלמאן אבו אלסיד			רהט	שכ 02	15			shafhe2010@gmail.com
	פרטי	ג'מאל אבו סריחאן			רהט	שכ 02	14			shafhe2010@gmail.com
	פרטי	הגר אבו סריחאן			רהט	שכ 02	14			shafhe2010@gmail.com

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 רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קריית הממשלה קומה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296		רהט	שכ 7	62			shafhe2010@gmail.com
	מודד	ניזאר חיטיב	1021		יפיע	(1)				khateeb.n@gmail.com

(1) כתובת : מיקוד 16955 ת.ד. .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רהט

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, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין במגורים א', במגרשים 14-15 שכונה 2 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- הגדלת אחוזי בניה, ל 100% שמתוכם.
- תוספת מסי יח"ד מ 2 ל 8 יח"ד.
- קביעת, השימושים המותרים בתכנית וקביעת מגבלות בניה.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הנחיות לעיצוב ובינוי אדריכלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	15, 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	651.61	24.21
מיגורים	2,039.53	75.79
סה"כ	2,691.14	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.21	651.61	דרך מאושרת
75.79	2,039.53	מגורים א'
100	2,691.14	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א' :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת מבנה מגורים א' הכולל 4 יח"ד במגרש, ובגובה מרבי למבנה עד שלש קומות. - שטחי שירות כדלקמן : מחסן, מרתף, ממ"ד/ ממ"ק, וחנייה מקורה לרכב פרטי. - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים. - מחסן: גודל מרבי, עד 50 מ"ר במגרש ימוקם בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0.0. - הגובה המרבי לקירווי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.4 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. לא יהיו פתחים בקו כניסה 0. - קומת מרתף: בגודל מרבי עד 100 מ"ר למגרש, בגובה עד 2.35 מ' וישמש למחסן, חניה, לא יותר חיבור למערכת הביוב, ועל פי התקנות. - ממ"ד/ממ"ק עד 48 מ"ר במגרש ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד). - חנייה: חנייה לרכב עד 50 מ"ר במגרש ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי. בגובה עד 2.35 מ'. - קווי בניין: כמסומן בתשריט. - שיג: חדר אירוח מסורתי בגודל 60 מ"ר למגרש, ניתן למקם את השיג' בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע. קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקירווי השיג' יהיה 3.0 מ', הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין (0,0) אלא לצורך אוורור ותיאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתקנים טכניים: ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר).
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ג- תותר הקמת שני מבנים במגרש במרחק כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חניה, ניקוז, תשתיות חשמל ובזק, נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרך כמסומן בתשריט ותיאסר בה 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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	(4)	(4)	1	3	(3) 9.5	4	4	80	1047	(2) 100	0	(1) 148	799	1047	14	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	3	(3) 9.5	4	4	80	993	(2) 100	0	(1) 148	745	993	15	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

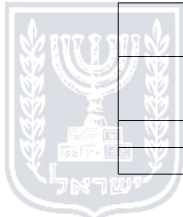
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	14	מגורים א'
(4)	15	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) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן:
 - א. מחסן וסככה עד סך 50 מ"ר לכל המגרש .
 - ב. חנייה מקורה עד סך 50 מ"ר .
 - ג. ממ"ד/ממ"ק עד סך 48 מ"ר .
- (2) מרתף-עד סך 100 מ"ר למגרש..
- (3) מפני קטע המדריכה הגבוה ביותר הגובל למגרש..
- (4) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

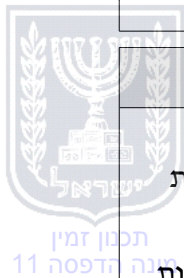


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

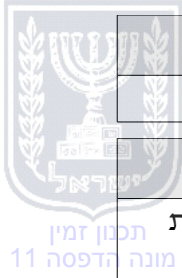
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בנייה יינתן ע"י הוועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים .</p> <p>א- היתרי בנייה יותנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט , וכן כל הבנייה של המגרש החורג מגבול המגרש .</p> <p>ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .</p> <p>ג- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .</p>
6.2	חניה
	<p>החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>רישוי וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p>





6.4	חשמל
	<p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' - 20.00 מ' - 9.50 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו') .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>

6.6 פסולת בניין	6.6
הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז .	



6.7 פיקוד העורף	6.7
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	

6.8 תשתיות	6.8
תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית	
-1 אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .	
-2 מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .	
-3 תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .	

6.9 היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .	



6.10 הפקעות לצרכי ציבור	6.10
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעילו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה .	

7. ביצוע התכנית

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

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

תוך 10 שנים בערך

