

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0476671

מגרש מס' 48 שכונה 13, רהט.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

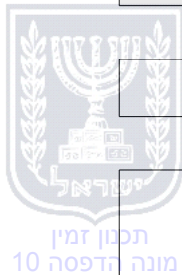
15/01/2018

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

בעלי המגרש מבקשים תוספת זכויות למגורים לצורך הסדרת מצב קיים ובניית 3 יח"ד נוספות במגרש כמענה לצורכי הבית המתרחב .



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 48 שכונה 13, רהט.

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0476671

0.983 דונם

1.2 שטח התכנית

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	175816
קואורדינאטה Y	589107

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 48 שכונה 13, 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	אל קאדסייה	48	

שכונה 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100423	מוסדר	חלק	52	

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
353 /03 /7	48

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון 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 02 /17 / 15 /223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /223 /02 /17
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /353 ממשיכות לחול.	שינוי	353 /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		18/12/2017	אחמד אבו עאבד	17/12/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		18/12/2017	אחמד אבו עאבד	06/12/2016		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	מחמד אשוי		רהט	רהט	אל קאדסייה	48	050-5345679		dardwg@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	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	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר (יצחק 1)		050-3339991		h-negev@netvision.net.il

(1) כתובת : באר שבע 28/27.



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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת זכויות למגורים במגרש מס' 48, שכונה 13, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- 2- תוספת יח"ד במגרש.
- 3- הגדלת זכויות בניה.
- 4- תיקון קווי בנין
- 5- קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	983.61	100
סה"כ	983.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	983.61	מגורים ב'
100	983.61	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: ממ"דים, מחסן וחניה מקורה לרכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי -יותרת הקמת בית מגורים 1 במגרש, סה"כ 5 יח"ד במגרש. - גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין. מחסן: מיקום המחסן בקו בניין אחורי 0 או בבית כחלק בלתי נפרד מהבניין. גובה מרבי לקרוי המחסן יהיה עד 2.20 מ', לא יותרו פתחים בקו בניין 0.
ב	הוראות פיתוח קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהיה 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת. קירות:- עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ואישור מהנדס הועדה המקומית. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך-גובה מירבי 3 מ' באישור מהנדס הועדה המקומית.



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				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- ימני (2)	צידי- שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (3)	12	3	5	60	184	1805	155 (1)	1650	983.6	48	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) - מחסן: מחסן בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 50 מ"ר), כחלק בלתי נפרד מהבניין.

גובה מרבי לקרוי המחסן יהיה עד 2.50 מ'.

- ממ"ד: עד 15 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 75 מ"ר) ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.

- חניה מקורה לרכב פרטי, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמי/צדדי, שטח החניה עד 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ'.

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1-היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה 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, מיקום למסתור(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1: 100. 4- תנאי להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוסדר בדין . 5-תנאי למתן היתר להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. גם "וכן כל מבנה ללא היתר של המגיש מחוץ לגבול מגרש". 6-הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. 7- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת קירות קיימים שחורגים מגבולות המגרש . 8- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור. 9-כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו. 10-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 11-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 תשתיות</p> <p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של מט"ש רהט. תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים). אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>



	חשמל	6.4
<p>א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.</p> <p>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 קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכיים 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>		
	ניקוז	6.5
	פיקוד העורף	6.6
	עתיקות	6.7

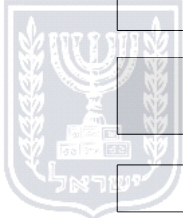
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מידי מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10