

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0418491

מגרש 4 שכ' 10, רהט

דרום

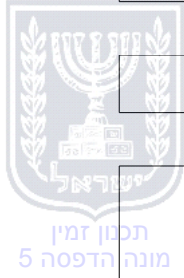
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קוו בנין אחורי , מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ומגדילה את מספר הקומות לשלוש קומות.

במגרש מס' 4 שכונה 10 ביישוב רהט התוכנית כוללת 5 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 4 שכ' 10, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0418491

1.2 שטח התכנית 1.150 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	176525
קואורדינאטה Y	590350

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הצפונית מזרחית בשכונה 10 הגובל עם התוספת של השכונה 10 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

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100225/1	מוסדר	חלק		2

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
356/03/7	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 / ממשיכות לחול. 15 / 223	שינוי	15 / 223 / 02 / 17
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 17 / 02 / 402 .	כפיפות	402 / 02 / 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
29/12/1987	563	3513	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 356 ממשיכות לחול.	שינוי	356 / 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			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/02/2018	זוהדי אבו ג'אמע	04/02/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11/09/2017	זוהדי אבו ג'אמע	11/09/2017		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	אברהים אבו לטיף			רהט	(1)	4	054-7332885		zohde@zah av.ne.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה 10.

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				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת : קרית 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		א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		arc_eyad@w alla.com
	מודד	זוהדי אבו גאמע	792		רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : שכונה 33.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
שיג	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

תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין אחורי והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 4 שכונה 10, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

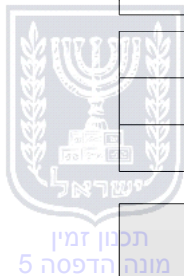
- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 4 (אזור מגורים ב').
- שינוי קווי בנין אחורי כמתואר בתשריט.
- קביעת תכנית מרבית.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.
- תוספת 3 יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד במגרש.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
מגורים ב'	4



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	86.96
דרך מוצעת	150	13.04
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.04	149.97	דרך מאושרת
86.96	999.99	מגורים ב'
100	1,149.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מגורים ב' . ב- מחסן. ג- ממ"ד /ממ"ק. ד- חנייה. ה- שיג'. ו- קירות גדר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- עד 2 מבנים למגורים עם 3 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. א 1) גובה המבנה העיקרי במגרש ימדד ויותאם למפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים. מפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים הוא בקירוב : $205.5 = +0.00 - /$. א 2) המרווח המזערי בין שתי המבנים 3.0 מ'.</p> <p>ב- מחסן : בגודל מרבי עד 60 מ"ר. ימוקם בקו בניין צדי אחורי 0.00 מ' ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.8 מ'. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חנייה : תמוקם בחזית המגרש הקדמית 5 קומות חנייה מקורה בקו בניין קדמי וצדי 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.8 מ'. ניקוז גג החנייה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה- שיג' : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 60 מ"ר במגרש. ממוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בנין 0.00 מ'. הכניסה למבנה האירוח (השיג) תהיה מתוך המגרש ולא יותרו פתחים בקו בניין קדמי וצדי 0 לרבות פתחים לדלת, יותרו פתחים בקו בנין קדמי 0 לצורך תאורה ואוורור. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 3.0 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ו- קירות גדר : גובה מרבי לקיר בטון מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ'.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרכים, חניות, ריהוט ותאורת רחוב, קווי תשתיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .</p>



דרך מאושרת	4.2
-------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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								
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת (4)	3	13 (3)	5	60	129.3	1293	183 (2)	1110 (1)	1000	4	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) כולל 60 מ"ר שיגי.
- (2) עד 60 מ"ר מחסן
- עד 60 מ"ר ממ"ד/ממ"ק
- עד 63 מ"ר חנייה מקורה.
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1-היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
 2-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ו-פיתוח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית 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 .
 3-היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
 4-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדן.
 5-היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



6.2

תשתיות

תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית , כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.
 1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.
 2- ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.
 3- תקשורת : מערכת קווי התקשורת והכבלים במגרש יחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות .



6.3

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 הועדה 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





6.3	חשמל
<p>(קיים או מוצע) 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.</p>	

6.4	פיקוד העורף
<p>בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .</p>	

6.5	חניה
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתרי בנייה .</p>	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

6.7	חלוקה ו/ או רישום
<p>עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	

6.8	ניהול מי נגר
<p>יותרו 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 המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

