

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0746453

מגורים במתחם 4 מגרש 230, רהט

דרום

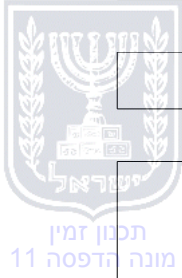
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/12/2019

להפקיד את התכנית

08/01/2020

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש על ידי תוספת יחיד אחת, תוספת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין לצורך מתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 230 שכונה מתחם-4 רהט.



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 מגורים במתחם 4 מגרש 230,רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0746453

שטח התכנית 0.530 דונם

1.2

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 לי"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	176833
קואורדינאטה Y	587132

1.5.2 תיאור מקום

מתחם-4 מגרש 230

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	230		רהט

שכונה מתחם-4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100841	מוסדר	חלק	44	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
402 /02 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /02 /402. הוראות תכנית 17 /02 /402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999	13/03/2007
406 /02 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /02 /406. הוראות תכנית 17 /02 /406 תחולנה על תכנית זו.	5321	3687	12/08/2004
409 /03 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 /03 /409 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	5414	3364	07/07/2005

הערה לטבלה:

תמ"מ 23/14/4 ביחס כפיפות .



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 אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:59 24/09/2019	יוסף אל שאפעי	14/04/2019	1	1:250	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	גולייאט עדנאן אלעוברא			רהט	(1)	230	050-2967074		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מתחם-4 מגרש 230.

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)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת : קריית הממשלה התקווה 4 ק-1 באר שבע.

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 אל שאפעי	118296	אלשפעי להנדסה ולתכנון	רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(2)	4			h_negev@017.net.il

(1) כתובת: שכי 7 מגרש 150.

(2) כתובת: רחוב ראשי 4 סחי'נין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

הסדרת מצב קיים על-ידי תוספת זכויות בנייה עבור יח"ד אחת (סה"כ 2 יח"ד בתכנית) במגרש 230 שכ' מתחם 4 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה .

ב- שינוי קווי בניין .

ג- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' .

ד- תוספת יח"ד אחת .

ה-קביעת תנאים למתן היתר בניה .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

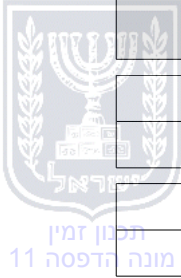
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	230
סימון בתשריט	יעוד
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
230	230

3.2 טבלת שטחים

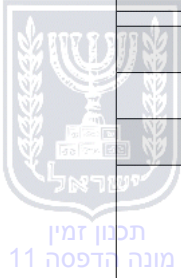
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	529.57	100
סה"כ	529.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	529.57	100
סה"כ	529.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג, מחסן, חניה מקורה, ממ"ד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים.</p> <p>- מחסן : ימוקם בצמוד למבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.75 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א.</p> <p>- חנייה מקורה : ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי, שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>שיג: חדר אירוח מסורתי, ניתן למקם את השיג' כחלק מקומת הקרקע. קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקרוי 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.</p> <p>- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p> <p>גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת.</p> <p>- ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש עפ"י אישור מהנדס העיר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	15	4	2	60	114	סה"כ שטחי בניה 636	0	0	74 (2)	562 (1)	530	230	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	230	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 60 מ"ר שיג ..

(2) מתוכם :- 20מ"ר מחסן , (10 מ"ר לכל יח"ד - 24 מ"ר ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד - 30 מ"ר חניה ..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>-היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה . א-בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו . ב- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה . ג- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך . התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100. ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . ה- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות. ו- בבניה חדשה -עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה . ז- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35מ'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989</p>	<p>6.4</p>

6.4	עתיקות
<p>ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.5	ניהול מי נגר
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

6.6	תשתיות
<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11