

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0798454

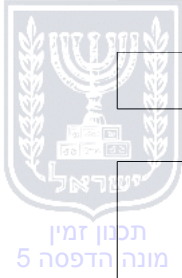
שכונה 34 מגרש 71, רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

13/08/2020

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 2 יח"ד , תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין לצורך מתן מענה למצוקת הדיור למשפחה במגרש 17 שכונה 34 רהט .



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 34 מגרש 71,רהט

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

618-0798454

מספר התכנית

1.018 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	175295
קואורדינאטה Y	588247

1.5.2 תיאור מקום

שכ' 34 מגרש 71,רהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100603	מוסדר	חלק	60	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 15/223/02/17 הוראות תכנית 15/223/02/17 תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	15 /223 /02 /17
07/01/2003		5145	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	2155 /מק/ 17
01/08/1985	3027	3233	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 7 /03 /246 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	246 /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			יוסף אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 26 11/11/2019	יוסף אל שאפעי	11/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 35 04/04/2020	יוסף אל שאפעי	04/04/2020	1	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	מחמוד יחיא אבו סיאם			רהט	שכ 5 (1)	71	050-7277618		seamhmmo d22@gmail. com
	פרטי	מניפה חמאד אבו סיאם			רהט	שכ 5 (1)	71	050-7277618	050-7277618	seamhmmo d22@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 34 מגרש 71.

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: קרית הממשלה ק-1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי	118296	אל שאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	08-9918630	072-2449808	shafhee@inte r.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(1)		08-6652088		h_negev@01 7.net.il

(1) כתובת : כתובת שדי יצחק רגר 28 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מונח	הגדרת מונח
שיג	בית 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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים על-ידי תוספת 2 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד במגרש) וזכויות בנייה במגרש 71 שכונה 34 רהט .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א-קביעת השימושים ומגבלות והנחיות וזכויות בניה .

ב-שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט .

ג-שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' .

ד-קביעת תנאים למתן היתר בניה .

ה- הגדלת יח"ד מ-4 ל-6 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	71
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
71	71

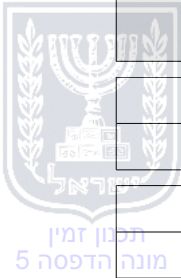
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,018	100
סה"כ	1,018	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,018.28	100
סה"כ	1,018.28	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגורים ב' : - מחסן - מרתף - ממ"ד - חנייה מקורה. שיג .
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : ימוקם בצמוד למבנה העיקרי עם קו בניין צדי 0.0 . הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 3.0 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש. - קומת מרתף : בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן , חניה , מתקנים טכניים , לא יותרו שירותים ומקלחות , בהתאם חוקי תכנון והבניה . - ממ"ד יבנה כחלק מיחידת הדיור ועפ"י הוראות הג"א. - חנייה : ניתן למקם החניה בצמוד למבנה העיקרי או בקו בניין קידמי 0. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. - שיג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. - מתקנים טכניים : ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .



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		
	מזרחי- צפוני	מערבי- דרומי						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(4)	(4)	1	3	12	6	60	120	1221	200 (3)		242 (2)	779 (1)	1018	71	מגורים	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלית-הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(4)	71	מגורים	מגורים ב'	(4)	(4)

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 שיגי 60מ"ר ..
- (2) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן: א. מחסן וסככה עד 80 מ"ר לכל המגרש .ב. ממ"ד/ממ"ק עד 72 מ"ר 12 מ"ר לכל יח"ד.ג.חניה מקורה עד סך 90 מ"ר..
- (3) מרתף+חנייה.
- (4) לפי תשריט...



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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-בבקשה להיתר בניה יש להראות אפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו . ב- תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ה- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש ו- 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"</p> <p>ז-תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה (במידה וישנם) בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ח- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413</p> <p>ט- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>י- תנאי למתן היתר הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן הבקשה להיתר 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.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני - 3 מ' , מרחק מציר הקו - 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5 מ' , מרחק מציר הקו - 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 0 מ' , מרחק מציר הקו - 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 0 מ' , מרחק מציר הקו - 35 מ'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב</p>	<p>6.4</p>



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



6.6	תשתיות
<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים בערך

