

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0782169

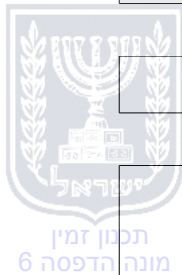
מגורים במגרש 184(55) שכונה 22, רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/02/2022

להפקיד את התכנית

10/03/2022

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים במגרש מגורים עם חזית מסחרית ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים וללא כל שינוי בזכויות בנייה של החזית המסחרית, לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים במגרש 184(55), שכונה 22, רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים במגרש 184(55) שכונה 22, רהט

מספר התכנית 618-0782169

1.2 שטח התכנית 0.604 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 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 | 175678 |
| קואורדינאטה Y | 588612 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 22, 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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | 184 | | רהט |

שכונה 22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100608 | מוסדר | חלק | 41 | |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|---------------|
| 184 | 421 /03 /17 |
| 55 | 2 /261 /03 /7 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 31/08/2005 | | 4014 | 5432 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17/02/223 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד. | החלפה | 15 /223 /02 /17 |
| 14/06/2012 | | 4710 | 6431 | תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות החזית המסחרית. | כפיפות | 421 /03 /17 |
| 29/07/1990 | | 3476 | 3786 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/03/261/2 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד. | החלפה | 2 /261 /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 מוחמד אבו ג'אמע | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זוהדי מוחמד אבו ג'אמע | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי מנחה | 15: 07 03/01/2022 | איילת לובנטל | 03/01/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | | 22: 44 07/01/2020 | זוהדי מוחמד אבו ג'אמע | 07/01/2020 | | 1: 250 | מחייב | תנועה |
| לא | רקע מצב מאושר | 15: 08 03/01/2022 | זוהדי מוחמד אבו ג'אמע | 03/01/2022 | 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 | חדרה עמראן | | | רהט | (1) | 55 | 054-3447370 | 08-9910649 | Alamrany93@gmail.com |
| | פרטי | יונס עמראן | | | רהט | (1) | 55 | 054-3447370 | 08-9910649 | Alamrany93@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 22.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------------|---------------|----------------------------------|------|-------------|-----|------------|------------|------------------------|
| מהנדס אזרחי | עורך ראשי | זוהדי מוחמד אבו ג'אמע | 41600 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אל ואחה (1) | 76 | 08-9917911 | | zohde@zaha v.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | זוהדי מוחמד אבו ג'אמע | 792 | א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ | רהט | אל ואחה (2) | 76 | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|--------|--------------|---------------|----------|------------|------|-----|-------------|-----|---------------------------|
| אדריכל רשוי | אדריכל | איילת לובנטל | 112514 | | אלון הגליל | (3) | | 077-5076005 | | ayelet.lowental@gmail.com |

(1) כתובת: אלעיררה 4, ת.ד. 70..

(2) כתובת: אלעיררה 4, ת.ד. 70..

(3) כתובת: אלון הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

התכנית מסדירה את הבינוי ומוסיפה זכויות בנייה עבור 4 יח"ד (סה"כ 5 יח"ד) במגרש 184(55) שכונה 22, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים למגורים.
- שינוי קביעת קווי בנין.
- תוספת קומת מגורים.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

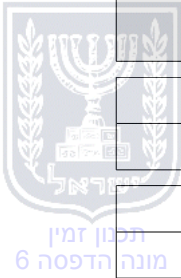
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|----------------|
| מגורים ב' | 184 |
| סימון בתשריט | יעוד |
| חזית מסחרית | מגורים ב' |
| תאי שטח כפופים | תאי שטח כפופים |
| 184 | 184 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 604 | אזור מגורים א' |
| 100 | 604 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-----------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 604.06 | מגורים ב' |
| 100 | 604.06 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>- שטח עיקרי הכולל מגורים ושיג ושטחי שירות הכוללים : - חניה מקורה. -מחסן - ממ"ד.</p> <p>ושטח למסחר מסוג מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים, שירותי בריאות ומרפאות, משרדים וכדומה, וכן מעבר מקורה להולכי רגל. מתקנים ושיטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת השנאה. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א-מגורים ב' : תותר בניית שני מבנה למגורים, המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0.0 מחסנים : תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>חניה : תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p> <p>ממ"דים/ ממ"קים : יבנו על פי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>חזית מסחרית :</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. ב. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p> <p>עיסקי מזון : לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> |



| 4.1 | מגורים ב' |
|-----|---|
| | <p>א. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ב. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ב- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|---------|-----------|-----------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | | | | | עיקרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | | 4 | 17 (2) | 6.62 | 4 | 60 | 134 | 810 | 108 (1) | 702 | 184 | מגורים ב' | מגורים ב' | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | | 1 | 4 (4) | | | | 33 | 200 | 50 (5) | 150 (4) | 184 | מסחר | 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:

- עד 48 מ"ר ממ"ד/ממ"ק.עד 60 מ"ר חנייה מקורה..
- ממפלס הכניסה הקובעת למסחר.
- כמתואר בתשריט..
- מסחר.
- מחסן למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1- היתר בנייה יתנו ע"י רשות הרישוי המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח 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-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.
- 4- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 6- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

תשתיות

- 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 העירייה ובאישור חב' התקשורת.

6.3

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4

חשמל

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".

| סוג קו החשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|----------------------------------|------------------|---------------|
| מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | 20 מ' | 50 מ' |
| מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | 35 מ' | 60 מ' |

6.5

ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות

ניהול מי נגר

6.5

תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה מיום אישורה.

