

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0413526

שכ' 14 מגרש 89 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 :
01/01/2018

להפקיד את התכנית
22/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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, תוספת זכויות בניה תוספת יח"ד.
שכונה 14 מגרש 89, רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שכל 14 מגרש 89 רהט

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0413526

שטח התכנית 1.2 0.939 דונם

סיווג התכנית 1.4 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	175358
קואורדינאטה Y	589432

1.5.2 תיאור מקום

שכל 14 מגרש 89 .

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		89	

שכל 14

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	מוסדר	חלק	100	162

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 / 15 / 223 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 223 / 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
10/08/1995	4421	4326	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / במ / 166. הוראות תכנית 7 / במ / 166 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	166 / במ / 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 אלשאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אלשאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/10/2017	יוסף אלשאפעי	10/10/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		30/10/2017	יוסף אלשאפעי	22/03/2016	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	סורייה אלחבאנין			רהט	(1)				shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 89 שכי'14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סורייה אלחבאנין			רהט	(1)				shafhe2010@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 89 שכי'14.

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	(1)		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
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296		רהט	(1)	62			shafhe2010@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				yaser_gn@walla.com

(1) כתובת : 62.

(2) כתובת : 01.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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 זכויות בניה. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'. תוספת יח"ד שינוי קווי בניין. במגרש 89 שכונה 14 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש.
- הגדלת מס' יח"ד, מ 2 יח"ד ל 5 יח"ד.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה"
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



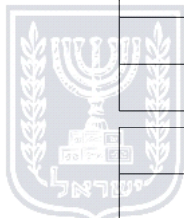
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	89

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	89



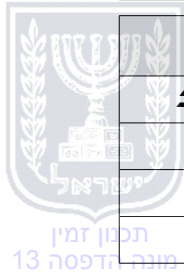
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	125.65	13.38
מיגורים א'	813.82	86.63

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	939.47	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.37	125.65	דרך מאושרת
86.62	813.82	מגורים ב'
100	939.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים מחסן שיג חניה מרתף
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר בניית שני מבנים מגורים עד שלוש קומות, במרחק 3 מ', כל קומה תכלול עד 2 יח"ד, שטחי שירות יכללו ממ"ד, מרתף, מחסן, וחניה מקורה.</p> <p>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים.</p> <p>- מחסן: בגודל מרבי עד 50 מ"ר במגרש ימוקם בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0.0. הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.25 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</p> <p>- קומת מרתף: בגודל מרבי עד 150 מ"ר למגרש, בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן, חניה, מתקנים תיכניים, לא יותרו שירותים ומקלחות, ועל פי חוקי תכנון והבניה.</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק 12 מ"ר לכל יחידה סה"כ 60 מ"ר, ויבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>- חנייה: חנייה לרכב עד 65 מ"ר במגרש הנותן מענה ל 5 מקומות חניה ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי.</p> <p>- קווי בניין: כמסומן בתשריט.</p> <p>שיג: חדר אירוח מסורתי בגודל 60 מ"ר למגרש, ניתן למקם את השיג' בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע. קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקירוי 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 סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</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. יש לציין את הגדר תראה בחזית המגרש מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
ב	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חניה, ניקוז, תשתיות חשמל ובזק, נטיעות ותיאסר בה בנייה

4.2	דרך מאושרת
	כלשהי .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בה בנייה כלשהי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(5)	(5)	(5)	1	3 (4)	9.5	4	5	60	1095	150 (3)	0	185 (2)	760 (1)	813	89	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

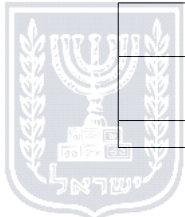
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (5)		
	89	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) מתוכם 60 שיגי...
- (2) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן:
 - א. מחסן וסככה עד סך 50 מ"ר לכל המגרש .
 - ב. חנייה מקורה עד סך 75 מ"ר .
 - ג. ממ"ד/ממ"ק עד סך 60 מ"ר .
- (3) מרתף-עד סך 150 מ"ר למגרש..
- (4) מפני קטע המדריכה הגבוה ביותר הגובל למגרש...
- (5) לפי תשריט...



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים .</p> <p>א-היתרי בנייה ינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט , וכן כל הבנייה של המגיש ללא היתר מחוץ לתחום התכנית .</p> <p>ב-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח 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>ג- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .</p> <p>ד. יש להוסיף תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ו- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .</p>
6.2	חניה
	החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	רישוי וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.</p>

מציר הקו מהתיל הקיצוני
 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף
 1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי
 בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.





ניהול מי נגר	6.5
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו') .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	

פסולת בניין	6.6
<p>הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מוכרז .</p>	

פיקוד העורף	6.7
<p>"תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש"</p>	

תשתיות	6.8
<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 ובאישור חב' התקשורת .</p>	



היטל השבחה	6.9
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעילו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה .</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13