

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0485250

מגרש 170 שכונה 14, רהט

מחוז דרום

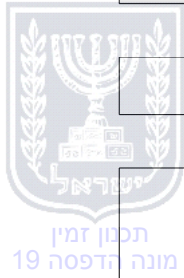
מרחב תכנון מקומי

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 מציעה שינוי יעוד קרקע משצ"פ לשביל הולכי רגל וכביש מוצע כדי להסדיר את החיבור בין שתי השכונות 14 ו-17+ תוספת חזית מסחרית והגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין למגרש המגורים מס 170 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 170 שכונה 14, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0485250

1.2 שטח התכנית 1.231 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	175500
קואורדינאטה Y	589250

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 170, שכונה 14 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט	אל בדר	170	

שכונה 14

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231/3	מוסדר	חלק	142	159
100426	מוסדר	חלק		126
100609	מוסדר	חלק		3

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
170	402 /02 /17
170	166 /במ/ 7

### 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 / 15 / 223 ממשיכות לחול.	החלפה	15 / 223 / 02 / 17
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 402 ממשיכות לחול.	שינוי	402 / 02 / 17
10/08/1995	4421	4326	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 166 ממשיכות לחול.	שינוי	166 / במ / 7

**הערה לטבלה:**

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 36 / 40 / 4 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/05/2018	אחמד אבו עאבד	11/02/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15/10/2017	אחמד אבו עאבד	15/10/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		רהט	רהט	(1)		050-5506385		a.suheban@gmail.com
	פרטי	נסרה אברהים אזברגה			רהט	(2)	170	050-5362283		dardwg@gmail.com
	פרטי	סעיד מחמד אזברגה			רהט	(3)	170	050-5362283		dardwg@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: מרכז מסחרי 8, רהט.  
 (2) כתובת: בית 170 שכונה 14, כסיפה.  
 (3) כתובת: בית 170 שכונה 14, כסיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נסרה אברהים אזברגה			רהט	(1)	170	050-5362283		dardwg@gmail.com
פרטי	סעיד מחמד אזברגה			רהט	(2)	170	050-5362283		dardwg@gmail.com

- (1) כתובת: בית 170 שכונה 14, כסיפה.  
 (2) כתובת: בית 170 שכונה 14, כסיפה.

**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	התקוה	4	08-6232293		hagais@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה (1)	16	050-5203590		dardwg@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	חטיב מדידות	באר שבע	(2)		054-9995266		hamadgalio@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 24.

(2) כתובת: ת.ד. 1446.



מזכיר  
מונה הדפסה 19



מזכיר  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

שינוי יעוד קרקע משצ"פ לכביש להשלמת קטע דרך בין שתי השכונות 14 ו-17 ושביל להולכי רגל וממגורים א' למגורים ב' כולל תוספת זכויות בניה, תוספת חזית מסחרית ושינוי קווי בניין בהתאם למסומן לתשריט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע לחלק משצ"פ קיים לכביש מוצע ושביל הולכי רגל.
- שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'.
- תוספת חזית מסחרית .
- קביעת קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת תכליות ושימושים במגרש.
- קביעת כמות יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
דרך מוצעת	51
מגורים ב'	170
שביל	60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	50
חזית מסחרית	מגורים ב'	170
להריסה	מגורים ב'	170

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.91	245.18	דרך מאושרת
63.14	777.67	מגורים א
16.96	208.88	שצ"פ
<b>100</b>	<b>1,231.73</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.91	245.18	דרך מאושרת
3.94	48.52	דרך מוצעת
63.14	777.67	מגורים ב'
13.02	160.35	שביל
<b>100</b>	<b>1,231.73</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א- מבנה מגורים ל-5 יח"ד במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן:                      ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי.                      ב- חזית מסחרית בקומת הקרקע, החנות המותרת תהיה למסחר קמעוני בלבד כגון מכון כושר, מכולת, אטליו, בית מרקחת, משרדים או כל סוג אחר של מסחר כהגדרתו בחוק שלא מהווה מטרד סביבתי או בריאותי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <p>מגורים:</p> <p>יותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש.                      מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 5 יח"ד במגרש.                      - גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.                      - מחסן: תותר הקמת מחסן כחלק בלתי נפרד מהבנין או לחלופין בקו בנין אחורי/צידי אפס ולא יותר פתחים לכיוון השכנים.                      - ממ"ד: בהתאם להנחיות פיקוד העורף.                      - חניה ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בנין צידי קדמי 0 עד 3 מ'. גובה מרבי לקרוי יהיה 3.5 מ'. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.                      - אשפה: מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.                      חזית מסחרית: -                      החנות המותרת בקומת המסחר תהיה למסחר קמעוני.                      תותר הקמת קומת המסחר בהתאם למסומן בתשריט, לא יותרו פעילויות מסחריות אשר מהוות מטרד סביבתי. עפ"י שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם משרד הבריאות. גובה מרבי למסחר עד 3.5 מ'.                      - תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.                      - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.                      - יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.                      - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:                      חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהיה 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת.</p>

	<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>דרכים</b>
	<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>דרכים</b>
	<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומעבר תשתיות צבוריות, לא תותר בניה וחניה.</p> <p>ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, פיסול, עבודות גינון</p>



4.4	שביל
	<p>ונטיעות.</p> <p>ג.תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון : מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד.עבודות ניקוז השטח, התקנת אמצעים להשהיית מי גר לצורך חלחולם.</p>
4.4.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
									מגרש כולל	עיקרי	שרות					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (3)	12 (2)	5	5	60	173.6	1350	135 (1)	1015	777.6	170	מגורים ב'	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) ממדים: 60 מ"ר.

מחסן: 75 מ"ר.

(2) גובה גג משופע 13.50 מ'.

(3) ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 1-היתרי בניה יותנו ע"י רשות הרישוי ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 3-התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.
- 4- 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.
- 5- מבנה להריסה: -תנאי להיתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה בתשריט תכנית זו יהיה הריסת המבנה או חלקי המבנה אשר אינם עומדים בהוראות קוי הבניין עפ"י תכנית זו. הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 6- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות התמרור.
- 7-כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
- 8-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .
- 9-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.3**

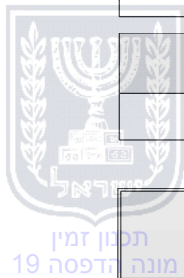
**חשמל**

- 1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.
- 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 

מהתיל הקיצוני\*\*\*\*\* מציר הקו.

  - א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.
  - ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.
  - ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.
  - בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.
  - ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.
  - בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.
  - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.





<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	

<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו לפחות 15 % שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ,חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של רהט, למט"ש רהט.</p> <p>תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).</p> <p>אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	

<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	ל"ר	

## 7.2 מימוש התכנית



מידע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19