

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/01/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/11/2020

תכנית מס' 618-0584557

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגרש 70 שכ' 34, רהט



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

רהט

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 להוספת 3 יח"ד ע"י תוספת זכויות בנייה והסדרת המצב הקיים לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 70, שכונה 34 ברהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 70 שכל 34, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0584557

1.2 שטח התכנית 1.015 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	175308
קואורדינאטה Y	588279

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 34

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		70	

שכונה 34

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100603	מוסדר	חלק	59	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
246 /03 /7	70

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 כפופה להוראות תכנית 15 / 02 / 223 / 17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	כפיפות	15 / 223 / 02 / 17
07/01/2003		5145	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 / מק / 2155 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	2155 / מק / 17
01/08/1985	3027	3233	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 246 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	246 / 03 / 7

הערה לטבלה:

תרצ"ש מס' 4/40/22 - תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4/40/22 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.



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 אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 23 28/03/2019	זוהדי אבו ג'אמע	28/03/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 41 16/07/2019	זוהדי אבו ג'אמע	16/07/2019		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	אחמד יחיה אלשאפעי			רהט	(1)	70	052-7767877	052-5106584	zohde@zah av.net.il
	פרטי	כאמלה מוחמד אלשאפעי			רהט	(1)	70	052-7767877	052-5106584	zohde@zah av.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 34.

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)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 223.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה איורח 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 ל-5 יח"ד במגרש 70 שכונה 34 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש .
- תוספת יח"ד מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד במגרש .
- קביעת קווי הבניין .
- קביעת התכליות , השימושים והנחיות כלליות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה .
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

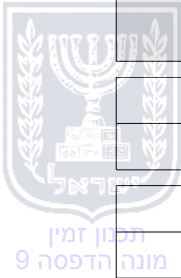
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	70	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,015	אזור מגורים א'
100	1,015	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,015.3	מגורים א'
100	1,015.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א- מגורים. ב- שיג'. ג- קומת מרתף. ד- ממ"ד / ממ"ק. ה- חנייה מקורה. ו- מחסן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- מגורים : שתי מבנים למגורים, לרבות שטחי שירות כדלקמן : קומת מרתף, מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. ב- שיג : יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי יהיה עד 2.75 מ'. ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש. לא יותרו פתחים בקו בנין 00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג- קומת מרתף : תמוקם מתחת לכניסה הקובעת למבנה העיקרי המוצע בחלק הדרומי במגרש. כמשמעו בחוק התכנון והבניה הגובה המרבי עד 2.5 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש למתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב. ד- ממ"ד / ממ"ק : בכל יח"ד במגרש ו/או בקומת המרתף ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ה- חנייה מקורה : ה 1. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש. ה 2. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. ה 3. ימוקמו בחזית המגרש בצלע הארוכה. ו- מחסן : ו 1. בבניה רוויה (2 קומות ומעלה) - המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ו 2. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בנין 0) ו 3. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.75 מטר. ו 4. ניקוז הגג יהיה אל כיוון המגרש. ו 5. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ז- לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום.</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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)		1	3	15	4.93	5	60	100	1015	80		(2) 163	(1) 772	1015	70	מגורים א'	מגורים א'



צידי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מגורים א'	מגורים א'
קדמי (3)	70	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'
אחורי (3)				

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) כולל שטח שיג' עד 60 מ"ר..
- (2) עד 60 מ"ר ממ"ד/ממ"ק עד 40 מ"ר מחסן עד 63 מ"ר חנייה מקורה.
- (3) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה
- 2- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- 3-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 ויפיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ "100:1.
- 4- תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 6- 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.
- 7- תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.
- 8- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- 9- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

6.2

תשתיות

- תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קוו הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- 1- אספקת מים: יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
 - 2- מערכות ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט הובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
 - 3- תקשורת: בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.

6.5

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



6.5	חשמל
	<p>תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני-/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' /-----/3 מ'-----/ קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' /-----/5 מ'-----/ קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו</p> <p>20 מ' /-----/0 מ'-----/ קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/ קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן 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>



6.7	עתיקות
	<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 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>

6.8	מגבלות בניה לגובה
	<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת צקלג לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p> <p>כמו כן, יוסף בתנאים להיתר בהוראות התכנית, סעיף הקובע כי תנאי להיתר בניה לגובה החורך ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	-

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אושרה.

