

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0819730

מתחם 4 מגרש 629, 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 :

15/08/2021

להפקיד את התכנית

14/10/2021

יו"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, איחוד וחלוקה בהתאם לחלוקה הנכסית, תוספת זכויות בנייה עבור 4 יחידות דיור (סה"כ 6 יח"ד) ושינוי קווי בניין לצורך מתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 629 מתחם 4 רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 4 מגרש 629, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0819730

שטח התכנית 0.831 דונם

1.2

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 קואורדינאטה X 175928
 קואורדינאטה Y 587523

רהט

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 4 מגרש 629, 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
	629		רהט

שכונה מתחם 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100837	מוסדר	חלק	49	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17/02/402. הוראות תכנית 17/02/402 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	402 /02 /17
12/08/2004	3687	5321	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17/02/406. הוראות תכנית 17/02/406 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	406 /02 /17
07/07/2005	3364	5414	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17/03/409 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	409 /03 /17



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
כן		06: 47 15/07/2021	יוסף אל שאפעי	15/07/2021	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא		07: 40 15/07/2021	יוסף אל שאפעי	15/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07: 18 15/07/2021	יוסף אל שאפעי	15/07/2021	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	בסמה גמעה אבו לחיה			רהט	(1)	629	054-8348938		mohamedabuabed01@gmail.com
	פרטי	הנד האשם אבו עאבד			רהט	(2)	629	054-8348938		mohamedabuabed01@gmail.com
	פרטי	מוחמד גומעה אבו עאבד			רהט	(2)	629	054-8348938		mohamedabuabed01@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם 4 מגרש 629/1.

(2) כתובת: מתחם 4 מגרש 629/2.

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: קריית 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	אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	08-9918630		shafhee@inte r.net.il
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב	באר שבע	(1)		08-6652099		h_negev@01 7.net.il

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר 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

הסדרת בנייה קיימת על-ידי תוספת זכויות בנייה עבור 4 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד במגרש) ואיחוד וחלוקה במגרש 629 מתחם 4, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

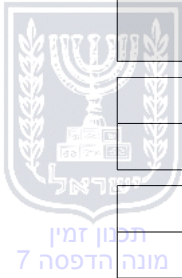
- 1- קביעת השימושים וזכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- 2- הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה של מגרש 629.
- 3- תוספת 4 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד).
- 4- שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- 5- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	629A, 629B
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
629A	629A



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	830.94	אזור מגורים א'
100	830.94	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	830.94	מגורים ב'
100	830.94	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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניה מקורה - מחסן -ממ"ד
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת שני מבנים עם קיר משותף. המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0. גובה הכניסה הקובעת יותאם עם הרחוב. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <ul style="list-style-type: none"> - מחסן : תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0. ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש. - ממ"ד : יבנה כחלק מיחידת הדיור עפ"י הוראות הג"א. - חנייה :תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, ניתן למקם את החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים ושער החניה יפתח לכיוון המגרש . - שיג: חדר אירוח מסורתי ימוקם כחלק מקומת הקרקע . גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו, הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בכניסה נפרדת , חמר הגמר יהיה תואם למבנה העיקרי . כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית . תיאסר פתיחת פתחים בקו בנין אפס למגרש השכן. ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין (0.0) אלא לצורך אוורור ותיאורה. - הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ינתנו בעת בקשת היתר הבניה מאת הרשות המקומית. - 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 .
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות : המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1)גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (2) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. (3) חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מונה הדפסה 7</p>



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	3	12	7	3	69.23	182.45	759	(2) 108	(1) 651	416	629A	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12	7	3	68.43	183.37	761	(2) 108	(1) 653	415	629B	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:

- (1) - מתוכם 60 מ"ר שיגי ..
- (2) - מחסן ביתי עד סך 27 מ"ר 9 מ"ר לכל יחידת דיור . - חניה מקורה עד 45 מ"ר . - ממ"ד עד סך 36 מ"ר 12 מ"ר לכל יחידת דיור ..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בנייה יינתן על ידי ראשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה .

- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .

א-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 ופייעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .

ג- תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

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

ה- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .

ו- הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.

6.2**חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .

6.3**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'

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. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.

6.4**עתיקות**

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



6.4	עתיקות
<p>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	ניקוז
<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 בתחום, 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 ובאישור חב' התקשורת .</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים



תכנית 618-0819730 09 21 50 09/03/2021 נספח טבלאות הקצאה

תכנית מס' 618-0819730										טבלת התקצאה: שם מתחם-4 מגרש 629									
מגזר א					מגזר ב					מגזר ג					מגזר ד				
מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה
13042	416	629A	50.00%	416	349.69053	אב	לוח	בנייה	מגורים	831	629	49	100337						
15102	207	629B	50.00%	207.5	207.24684	אב	לוח	בנייה	מגורים	831									
15103	208	629B	50.00%	207.5	302.66223	אב	לוח	בנייה	מגורים	831									
15104	831		100.00%	831															

7.3.2021 תאריך

11829 מס' ישיבו

יוסף אלישבעי
מס' 11829
מס' 11829

יוסף אלישבעי
שם עורך

אין להחזיר את התכנית לרשות המקומית...
התכנית תישלח לרשות המקומית...
ליוזם התכנית...
מס' 11829

