

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0879114

מגרש 14 בשכ' 14, 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 :

05/12/2021

להפקיד את התכנית

02/01/2022

תאריך

י"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

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י תוספת זכויות בניה עבור 2 י"ד (סה"כ 4 יח"ד בתכנית) ושינוי יעוד מאזור מגורים עם חזית מסחרית לאזור מגורים בלבד לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים במגרש מגורים מס' 14 שכונה 14 ברהט .



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 14 בשכ' 14, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0879114

0.800 דונם

1.2 שטח התכנית

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 175489

קואורדינאטה Y 589747

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלמחבה : 67 , שכונת אל בדר : 14/14

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	שכ 14	14	

שכונת שכ' 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231/12	מוסדר	חלק		16, 31-32

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
1 / 419 / 03 / 17	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון 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
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
28/02/2008	2117	5781	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית : 17/03/419/1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד .	החלפה	1 /419 /03 /17
10/08/1995	4421	4326	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית : 7/ במ/ 166 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד .	החלפה	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			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחנייה מנחה	12: 24 19/10/2021	זוהדי אבו ג'אמע	02/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	רקע מצב קיים מאושר בתחום התכנית	14: 50 19/08/2021	זוהדי אבו ג'אמע	17/03/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	זינב פראחין			רהט	שכ 14	14	054-7004075		teser.fr@g mail.com

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	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 223, רחוב התקווה 4, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ת.ד. 70.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הוספת זכויות בנייה עבור 2 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד) במגרש מגורים מס' 14 שכונה 14 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מגורים א' עם חזית מסחרית למגורים ב'.

קביעת זכויות הבניה המירביים המותרים ומספר יחידות דיור.

קביעת קוי הבניין כמתואר וכמסומן בתשריט.

קביעת התכליות והשימושים והנחיות כלליות לתשתיות.

קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

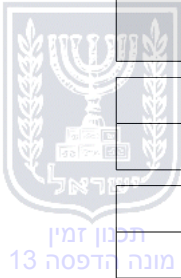
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		14A, 14B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	14A, 14B
מבנה מוצע	מגורים ב'	14A, 14B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	800	100
סה"כ	800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	800.01	100
סה"כ	800.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטח עיקרי הכולל מגורים ושטחי שירות הכוללים: חניה מקורה מחסן מ.מ.ד / מ.מ.ק</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר בניית שני מבני מגורים. המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0. ממ"דים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף. 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-2.80 מ' נטו בגג משופע. 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. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. מתקנים טכניים על גג המבנה : על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות מיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על המבקש חובה להגיש את הצעתו לאישור מהנדס העיר לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או 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>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 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.</p>



4.1	מגורים ב'
	לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. (3) חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	מעל הכניסה הקובעת				
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
												שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי														
(2)				60	175	591				67 (1)	524	338	14A	מגורים ב'
(2)				60	175	808				93 (3)	715	462	14B	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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לנייד זכויות בנייה של עד 10% מכלל זכויות הבנייה משטחי מגורים לשטחי שירות או משטחי שירות לשטחי מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שירות כולל: ממ"ד עד 12 מ"ר לכל יח"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף חנייה מקורה עד 15 מ"ר לכל יח"ד. מחסן עד 13 מ"ר לכל יח"ד.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שירות כולל: ממ"ד עד 12 מ"ר לכל יח"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף חנייה מקורה עד 15 מ"ר לכל יח"ד. מחסן עד 13 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ופייעו 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 פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 6- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- 7- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

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 ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
- 3- תקשורת: בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

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'

6.4

ניהול מי נגר

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניהול מי נגר	6.4
<p>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>	

עתיקות	6.5
<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>	

מגבלות בניה לגובה	6.6
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת צקלג לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים. כמו כן, יוסף בתנאים להיתר בהוראות התכנית, סעיף הקובע כי תנאי להיתר בניה לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה .