

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1014570

מגורים במגרש 84 שכונה 28 (אלאח'א), רהט.

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

רהט

תכנית מתאר מקומית

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

התוכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש ע"י הוספת זכויות בניה ותוספת יחידות דיור מ- 2 יח"ד ל- 7 יח"ד במגרש למגורים מס' 84 שכונה 28 (אלאח'א) ברהט.



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 מגורים במגרש 84 שכונה 28 (אלאח'א), רהט.

ומספר התכנית

618-1014570

מספר התכנית

1.007 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 177935

קואורדינאטה Y 588804

1.5.2 תיאור מקום שכונה 28 (אלאח'א) רחוב אלעיפרן 11

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			

שכונה שכונה 28 (אלאח'א)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100592	מוסדר	חלק	30	
400102	מוסדר	חלק	16	

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
262 /03 /17	84

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
07/01/1982		748	2776	תכנית זו מחליפה את תכנית 262/03/7 בכל הנוגע לתחום תוכנית זו בלבד .	החלפה	262 / 03 / 17
07/01/2003			5145	תכנית זו מחליפה את תכנית 17/מק/2155 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	2155 / מק / 17
12/11/1989		369	3715	תוכנית זו משנה את תוכנית 2/223/02/7 בכל הנוגע לתחום תוכנית זו בלבד.	שינוי	2 / 223 / 02 / 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	רקע מצב מאושר	11: 12 30/06/2022	זוהדי אבו ג'אמע	01/09/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	זהור מחמד פוואז (1)			רהט	אלעי'פראן	11	08-9919875		alaa199217@hotmail.com
	פרטי	סאמי סלימאן פוואז (2)			רהט	אלעי'פראן	11	08-9919875		alaa199217@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: שכונה 28 (אלאח'א) רחוב אלעי'פראן 11.
 (2) כתובת: שכונה 28 (אלאח'א) רחוב אלעי'פראן 11.

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	pniot@land.gov.il

- 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	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 (2)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : ת.ד. : 70.

(2) כתובת : ת.ד. : 70.



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 משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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 להסדרת מצב קיים ע"י הוספת זכויות בנייה ויחידות דיור מ 2 יח"ד ל 7 יח"ד במגרש 84 שכונה 28 (אלאח'א) ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יועד מאזור מגורים עם חזית מסחרית למגורים ב'.
2. הוספת זכויות בניה ויחידות דיור מ 2 יח"ד ל 7 יח"ד.
3. קביעת קווי הבניין כמתואר וכמסומן בתשריט.
4. קביעת התכליות והשימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	84	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	84

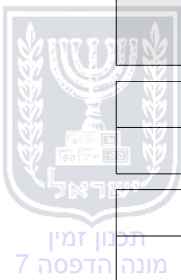
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,007	100
סה"כ	1,007	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,007.12	100
סה"כ	1,007.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה. ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. מחסן משותף למגורים מתחת לכניסה הקובעת ו/או בכל מקום מתאים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בנית שני מבני מגורים. המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0.</p> <p>מחסן : תותר בניית מחסן לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0</p> <p>הגובה המירבי למחסן יהיה 2.75 נטו בגג שטוח ו 3.5 בגג משופע.</p> <p>מחסן משותף מתחת לכניסה קובעת : יותר מחסן מתחת לכניסה קובעת בגובה מירבי עד 2.75 נטו . המחסן יבנה מתחת לכניסה קובעת של המבנה העיקרי בתוך קווי הבנין המותרים עם פתחי אוורור בחזיתות ככל האפשר.</p> <p>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.</p> <p>שיג : שיג יבנה בחזית המגרש או בקומה מתחת לכניסה הקובעת, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>מתקנים טכניים על גג המבנה :</p> <p>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>עיצוב אדריכלי</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.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>2) חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 . לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>(3) חומרי גמר : חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח 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



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(4)	4	(4)	(4)	(4)	16	7	7	60	190	60		30	100	1007	84	מגורים	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) כוללים שטח ליעוד שיג עד 80 מ"ר ..
- (2) שטחי שירות כוללים: שטח לחניה לרכב פרטי - 15 מ"ר חניה לכל יח"ד: סה"כ עד 105 מ"ר. שטח לממ"ד/ממ"ק - 12 לכל יח"ד: סה"כ עד 84 מ"ר.
- (3) כולל עלייה לגג (חדר מדרגות) ..
- (4) כמסומן ומתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

		<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה</p> <p>2- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>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 בקני"מ 1:100.</p> <p>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.</p> <p>5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>7- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>8- בבקשה להיתר יש להציג את כמות החניות הנדרשות בהתאם לכמות יחידות הדיור המבוקשות בהיתר ובדגש על יצירת הפרדה בין הולכי הרגל לכלי הרכב.</p>	<p>6.1</p>															
		<p>6.2 תשתיות</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 ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת: בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>	<p>6.2</p>															
		<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="319 1769 1260 2123"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	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'	<p>6.3</p>
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	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>	

6.5	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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

