

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0909689

שכונה 17 מגרש 189, 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:

26/04/2022

להפקיד את התכנית

28/07/2022

י"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, על-ידי הוספת 3 יח"ד ל-2 המאושרות, סה"כ 5 יח"ד ותוספת זכויות בנייה לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 189 שכי' 17 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

שם התכנית 1.1 שכונה 17 מגרש 189, רהט

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0909689

1 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג 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	175237
קואורדינאטה Y	588994

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה 17 מגרש 189, 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
	189		רהט

שכונה שכונה 17

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100426	מוסדר	חלק	108	

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון 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
31/08/2005		4014	5432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 / 02 / 15 / 223 . הוראות תכנית 17 / 15 / 223 / 02 תחולנה על תכנית זו.	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
29/05/1987			3454	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 345 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	345 / 03 / 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			פריד שקיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פריד שקיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	13: 59 17/07/2022	סלימאן מחאמיד	17/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07: 44 18/04/2022	פריד שקיר	18/04/2022	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	אנס קרינאווי (1)			רהט		189	050-5398840		sami4524@gmail.com
	פרטי	נאיפה קרינאווי (1)			רהט		189	050-5398840		sami4524@gmail.com
	פרטי	עומאר קרינאווי (1)			רהט		189	050-5398840		sami4524@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 17 מגרש 189 רהט.

**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	oshrite@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קרית הממשלה ק-1 באר שבע.

**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	פריד שקיר		פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אוסקאר גרינברג	667	גרינברג להנדסה	כפר סבא	(2)	28	08-6652088		Radad122@g mail.com
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחאמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(3)	4	04-6316669	04-6112882	office@form a-archs.com

(1) כתובת: בית 21 שכי אלסדרה רהט ..

(2) כתובת: רחוב משה דיין 28 כפר סבה.

(3) כתובת: בית 4 שכי עין אברההים אום אל פחם.



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	מבנה 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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים על-ידי תוספת 3 יח"ד (סה"כ 5 יח"ד במגרש) וזכויות בנייה במגרש 189 שכי 17 ברהט .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה .
- ב- שינוי קווי בניין .
- ג- שינוי יעוד מבא"תי ממגורים א' למגורים ב' .
- ד- תוספת יח"ד .
- ה- קביעת תנאים למתן היתר בניה .



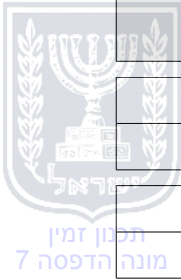
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	189	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	189

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	999.51	100
סה"כ	999.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	999.51	100
סה"כ	999.51	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים . שיג . מחסן . חניה מקורה . ממ"ד .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- תותר הקמת שני מבנים מגורים במרחק מינימלי של 2.2 מ' ביניהם . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : א. ימוקם בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0.0 . הגובה המרבי לקירו ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.7 מ' . ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבקש. - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א . - חנייה מקורה : א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש. ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. ג. החנייה תמוקם בקו בניין קדמי 0 שיג : יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ובצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צדי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. -מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר -ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש ומתקנים פוטוולטאים לפי תמ"א 1 . עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) . - לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מזרח	מערב						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי		שרות						עיקרי
(3)			13	5	5	60	120	1200	0	0	(2) 235	(1) 965	1000	189	מגורים	מגורים ב'	



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	189	מגורים	מגורים ב'	(3)	(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) מתוכם 60 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם : ממ"ד 60 מ"ר (12 מ"ר לכל יח"ד) , 75 מ"ר חניה מקורה (15 מ"ר לכל יח"ד) , 100 מ"ר מחסן ...
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>-היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .  א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .  ב- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה .  ג- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח 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 יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.  ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .  ה- היתרי בנייה יותנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט , וכן כל הבנייה של המגרש החורג מגבול המגרש .  ו- תקן רעידות אדמה-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".  ז. היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתרי בניה</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></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".  קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	
<p><b>6.4 עתיקות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<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</p>	

<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
	<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>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	לי"ר	לי"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
מימוש התכנית תוך 15 שנים		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7