

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0903161

מגורים במגרש 464, מתחם 5, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2022

להפקיד את התכנית

11/01/2023

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 הבנוי הקיים על ידי תוספת 4 יח"ד ל 2 המאושרות (סה"כ 6 יח"ד) תוספת זכויות בניה , חלוקת המגרש , לטובת מתן מענה למצוקת הדיור במשפחה , במגרש 464 מתחם 5 רהט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש 464, מתחם 5, רהט

מספר התכנית 618-0903161

שטח התכנית 0.842 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 175342

קואורדינאטה Y 587579

1.5.2 תיאור מקום

במגרש 464, מתחם 5, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט		464	

שכונה מתחם 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100821	מוסדר	חלק	47	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
402 /02 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /17 /402. הוראות תכנית 02 /17 /402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999		13/03/2007
406 /02 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /17 /406. הוראות תכנית 02 /17 /406 תחולנה על תכנית זו.	5321	3687		12/08/2004
408 /03 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	5432	4014		31/08/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פריד שקיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פריד שקיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/05/2022	סלימאן מחאמיד	20: 18 24/05/2022	נספח בינוי וחנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2022	פריד שקיר	09: 21 20/10/2022	מצב מאושר	לא

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	חנין פתחי אל קרינאוי (1)			רהט		464	050-7819238		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	עומר אחמד אל קרינאוי (1)			רהט		464	050-7819238		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	ג'מאל אחמד קרינאוי (2)			רהט		464	050-7819238		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	ספא עבד אלמועז קרינאוי (2)			רהט		464	050-7819238		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם-5 מגרש 464/2..

(2) כתובת: מתחם-5 מגרש 464/1..

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פריד שקיר		פריד שקיר	רהט	רהט	107	052-5785170		farid.tecnon@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחאמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(1)	256	04-6316669	04-6112882	office@form a-archs.com
מודד	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(2)	4	050-2416200		yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 256.

(2) כתובת: סחינין רחוב ראשי 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 התשי"ח – 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 4 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד במגרש), זכויות בנייה וחלוקת המגרש, במגרש 464 מתחם-5 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.

ב- שינוי קווי בניין.

ג- שינוי יעוד מ-"אזור מגורים א" ל-"מגורים ב"."

ד- הגדלת יח"ד מ 2 ל 6 יח"ד.

ה- חלוקה בהסכמת הבעלים למגרשים 464A, 464B.

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'	464A, 464B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	841.84	100
סה"כ	841.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	841.84	100
סה"כ	841.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

מגורים

שיג

ממ"ד

מחסן

חניה

לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום

4.1.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

הוראות בינוי

מגורים:

תותר הקמת מבנה אחד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.
בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א.

- חנייה מקורה:

תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד.

שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש,

תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

החנייה תמוקם בקו בניין קדמי 0

גובה הגג המקסימלי יהיה עד 2.2 מ' בגג שטוח או 2.8 בגג משופע.

ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש.

מחסן:

ניתן לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי בכל יח"ד.

חומר הגמר יהיה לפי המבנה העיקרי.

שיג: יבנה בחזית המגרש או בצמוד למבנה המגורים, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו

זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין ציד

0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה

סטייה ניכרת מהוראות התכנית". זכויות הבנייה יחשבו במניין השטחים העיקריים.

לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום

הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

ב**מתקנים ו/או שימושים זמניים**

ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור



מגורים ב'	4.1
מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות							מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים	464A	422	395.4 (1)	111 (2)	506.4	120	60	3	7.1	15	3	3	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'	מגורים	464B	422	489 (1)	111 (4)	600	142	60	3	7.1	15	3	3	(3)	(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) - 30 ממ"ר מחסן 10 מ"ר לכל יח"ד. - 36 מ"ר ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד. 45 מ"ר חניה 15 מ"ר לכל יח"ד
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) - 30 ממ"ר מחסן 10 מ"ר לכל יח"ד. - 36 מ"ר ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד. 45 מ"ר חניה 15 מ"ר לכל יח"ד ...

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
- א- 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 .
- ב- 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 בקנ"מ 1:100.
- ג- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
- ד- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ה- 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".

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה

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".

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'.

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 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

6.4

עתיקות

הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5

ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. 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.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6

תשתיות

המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.

6.7

הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מימוש התכנית	

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה