

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0209122

מגרש 636 מתחם 5, רהט החדשה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רהט
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2018

להפקיד את התכנית

06/03/2018

תאריך 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

מגרש מס' 636 במתחם מס' 5 ברהט דרום, מטרת התכנית הגדלת זכויות בנייה ע"י שינוי יעודי מגרש ממגורים א' למגורים ג' עבור תא שטח מס' 366A ולמגורים ב' עבור תא שטח מס' 636B, שינוי קווי בניין, תוספת מס' יחידות דיור והגדלת תכסית הבנייה תוך שמירה על הנחייה בדבר קו ציר מבנה נשותף מחייב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 636 מתחם 5, רהט החדשה

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0209122

1.2 שטח התכנית 1.087 דונם

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 ל"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	174699
קואורדינאטה Y	587256

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מתחם 5, רהט דרום

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		636	

שכונה שכי' מתחם 5 מג' 636 רהט דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100230	לא מוסדר	חלק	999	

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
408/03/17	636

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 408 /03 /17 ממשיכות לחול.	שינוי	408 /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			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/10/2017	זוהדי אבו ג'אמע	29/10/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		29/10/2017	זוהדי אבו ג'אמע	29/10/2017		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	אנשראח עלי אלקרינאוי			רהט	(1)		053-5553525	053-5553525	
	פרטי	ויסאם מחמד אלקרינאוי			רהט	(1)		053-5553525	053-5553525	
	פרטי	מחמד עלי אלקרינאוי			רהט	(1)		053-5553525	053-5553525	
	פרטי	סאמי מחמד אלקרינאוי			רהט	(1)		053-5553525	053-5553525	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 18/74.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, ת.ד. 223 ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת זכויות בנייה ע"י שינוי יעודי מגרש ממגורים א' למגורים ג' עבור תא שטח מס' 366A ולמגורים ב' עבור תא שטח מס' 636B, שינוי קווי בניין, תוספת מס' יחידות דיור והגדלת תכסית הבנייה תוך שמירה על הנחייה בדבר קו ציר מבנה משותף מחייב במגרש מס' 636 במתחם מס' 5 ברהט דרום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים והמותרים במגרש מס' 636 (בתא שטח מס' 636A (מגורים ג') ובתא שטח מס' 636B (מגורים ב')).
- איחוד וחלוקה תכנוניים.
- שינוי קווי בנין למרפסת מקורה וחדר מדרגות בתא שטח מס' 636/1 כמתואר בתשריט.
- תוספת מס' יח"ד.
- הגדלת תכסית הבניה המרבית בתא שטח מס' 636A .
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לבנייה ולתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.087
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,361		+871	490	מ"ר	מגורים (מ"ר)

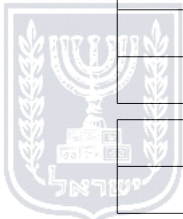
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1
מגורים ב'	636B
מגורים ג'	636A



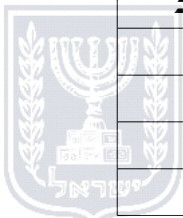
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	636A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	144	13.25
מגורים א'	943	86.75
סה"כ	1,087	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	144	13.25
מגורים ב'	471.63	43.40
מגורים ג'	471.13	43.35
סה"כ	1,086.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגרש 636B :</p> <p>א-מגורים ב'. ב- מחסן . ג- ממ"ד /ממ"ק . ד- קומת מרתף . ה- מרפסות מקורות . ו- חנייה מקורה . ז- שיג . ח- קירות גדר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א-מגורים ב' :- מבנה מגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, מרתף, מקלט וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 2 יחידות דיור בתא השטח . גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין , מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 0.50 מטר מעל פני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית (0.0=190.9).</p> <p>ב- מחסן :- עד 40 מ"ר ממוקם בחלק האחורי במגרש על קו בניין צדי 0.0 ואחורי מ 3.1 ל 1.1 מ', במרחק 2.3 מ' מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.8 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק :- עד 24 מ"ר לתא שטח ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) .</p> <p>ד- ק.מרתף :- עד 45 מ"ר , כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.5 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון , מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p> <p>ה- מרפסות מקורות :- עד 50 מ"ר .</p> <p>ו- חנייה :- שתי מקומות לחנייה מקורה לרכב פרטי (3*5) מ', ימוקם בחזית המגרש הקדמי קו בנין 0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.7 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ז- שיג :-שיג בגודל 40 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ח- קירות גדר :- גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ',</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת.</p> <p>ט- ניקוז כל הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>י- לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>מגרש 636A :</p> <p>א-מגורים ג'.</p> <p>ב-משרד ביתי.</p> <p>ג- מחסן .</p> <p>ד- ממ"ד /ממ"ק .</p> <p>ה- קומת מרתף .</p> <p>ו- מרפסות מקורות .</p> <p>ז- חנייה מקורה .</p> <p>ח- שיג .</p> <p>ט- קירות גדר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א-מגורים ג' :- מבנה מגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, מרתף, מיקלוט וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 2 יחידת דיור בתא השטח. גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 2.50 מטר מעל פני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית (0.0=194.0).</p> <p>ב- המשרד הביתי :- עד 50 מ"ר, יבנה כחלק ממבנה המגורים בקומה מתחת לכניסה הקובעת והכניסה אליו תהיה מתוך המגרש.</p> <p>ג- מחסן :- עד 50 מ"ר ממוקם כחלק מהמבנה העיקרי בקומה מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ד- ממ"ד /ממ"ק :- עד 48 מ"ר לתא שטח ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) .</p> <p>ה- ק.מרתף :- עד 231 מ"ר, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.5 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון , מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p> <p>ו- מרפסות מקורות :- שמשמשת כמעבר מקורה בחלק המערבי של המבנה בשתי הקומות, שטח כל קומה עד 106.1 מ"ר ובגובה של הקומה.</p> <p>ז- חנייה :- חנייה לרכב עד 50 מ"ר. ימוקם 2 מקומות באמצע המגרש ו-2 מקומות בפינת המגרש כמתואר בנספח הבינוי המנחה.</p>



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 9



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 9



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מגורים ג'	4.2
<p>ח- שיג :- בגודל מרבי עד 80 מ"ר, ממוקם בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת במבנה העיקרי . הכניסה לשיגי נפרדת מהכניסה למבנה העיקרי. כל שימוש אחר בשיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ט-קירות גדר :- גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p> <p>** ניקוז כל הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש. ** לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p>	



דרך משולבת	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>דרך תשמש לרכבים , רכבי אופניים ואפנועים, הולכי רגל , חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסיות, נטיעות וגינון.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ותאסר כל בנייה כלשהי.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	4.24	2	114.19	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	472	636B	מגורים ב'
(4)	(4)	1	3	(8) 12	4.24	2	274.31	539	(3) 45	(6) 130	(2) 94	(1) 400	471	636A	מגורים ג'
(4)	(4)	1	2					1292	(7) 281	(5) 50	(1) 831				



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

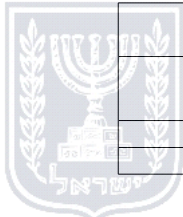
קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(4)	(4)	636B	מגורים ב'
(4)	(4)	636A	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח שיג'.
(2) עד 40 מ"ר מחסן
עד 24 מ"ר ממ"ד/ממ"ק
עד 30 מ"ר חנייה.
(3) קומת מרתף.
(4) כמתואר בתשריט.
(5) חנייה.
(6) עד 50 מ"ר משרד ביתי
עד 80 מ"ר שיג'.
(7) עד 231 מ"ר קומת מרתף
עד 50 מ"ר מחסן.
(8) כולל עלייה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1- היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים הבאים : תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לכל שטח תכנית זו, התכנית תערך בשלושה מימדים (תכנית תנוחה וחתכים מאפיינים), התכנית תציג מפלסים, צורת המבנים החיצונית החזיתות והכניסות אליהם כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית .
 התכנית תקבע מפלסים בנייה , פיתוח ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון פיתוח וגינון לשטחים הפתוחים , חניות רכבים במגרש .
 2- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדן.
 3-היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .
 4- אישור תכנית חניה והסדרי תנועה על ידי רשות התמרור.



6.2

פיקוד העורף

פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.

6.3

תשתיות

תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קוו הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
 1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .
 2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט הובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.
 3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.



6.4

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
 מציר הקו מהתיל הקיצוני
 3.5 מ' 3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך
 6.0 מ' 5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 20 מ' ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
 (קיים או מוצע)
 35 מ' ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו



6.4	חשמל
	(קיים או מוצע) בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.
6.5	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לי"ר</td> <td style="text-align: center;">לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר	לי"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	זמן משוער לביצוע תכנית זו ? 10 שנים מיום אישורה.						

