

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0496943

מגרש מס' 462 במתחם 2, רהט



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רהט
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/01/2018

להפקיד את התכנית
06/03/2018

תאריך יו"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

התכנית שבתוקף 411/03/17 מאפשרת זכויות למגורים בהיקף של 2 יח"ד ו 400 מ"ר עיקרי במגרש דו משפחתי 462 במתחם 2 ברהט .
בעלי המגרש מבקשים תוספת זכויות למגורים לצורך הסדרת מצב קיים ובניית 2 יח"ד נוספות במגרש כמענה לצורכי משק הבית המתרחב .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 462 במתחם 2, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0496943

1.2 שטח התכנית 0.944 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 178135
קואורדינאטה Y 587664

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 462 במתחם 2, 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		462	

מתחם 2

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100818	מוסדר	חלק	13	101

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
411 /03 /17	462

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2005	1629	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 411 /03 /17 ממשיכות לחול.	שינוי	411 /03 /17



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				אחמד אבו עאבד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד אבו עאבד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		14/01/2018	אחמד אבו עאבד	14/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/01/2018	אחמד אבו עאבד	14/01/2018		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



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	יוסף אחמד אלטורי			רהט	(1)	462	050-5779437		dardwg@gmail.com
	פרטי	רושדיה חסן אלטורי			רהט	(1)	462	050-5779437		dardwg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש מס' 462 במתחם 2, 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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264220		hagais@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד		דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-6891232		dardwg@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	-	רהט	אל ואחה	16	054-9995266		hamadgalio@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 לתוספת זכויות למגורים במגרש מס' 462 במתחם 2, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הגדלת זכויות בניה.

- תוספת יח"ד .

-שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

-קביעת תנאים למתן היתר בניה.

- קביעת תכליות ושימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	462A, 462B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	462A

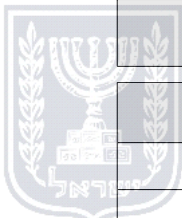
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	944.39	100
סה"כ	944.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	944.39	100
סה"כ	944.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבנה מגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן: מרתף, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי מגרש 462A</p> <p>- יותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש, מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 2 יח"ד במגרש. - גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. 1- תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה ושטחו כמסומן בטבלת זכויות הבניה מס' 5. 2- מחסן: מחסן בגודל 15 מ"ר, מיקום המחסן בקו בניין אחורי 0 או בבית כחלק בלתי נפרד מהבניין גובה מרבי לקירו המחסן יהיה עד 2.50 מ', לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. 3- ממ"ד: עד 25 מ"ר ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. 4- חניה מקורה לרכב פרטי, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמי/צדדי, שטח החניה עד 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ' חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>מגרש 462B</p> <p>- יותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש, מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 2 יח"ד במגרש. - גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. 1- תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה ושטחו כמסומן בטבלת זכויות הבניה מס' 5. 2- מחסן: מחסן בגודל 15 מ"ר, מיקום המחסן בקו בניין אחורי 0 או בבית כחלק בלתי נפרד מהבניין גובה מרבי לקירו המחסן יהיה עד 2.50 מ', לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. 3- ממ"ד: עד 25 מ"ר ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. 4- חניה מקורה לרכב פרטי, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמי/צדדי, שטח החניה עד 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ' חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות הפיתוח בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	שימוש	יעוד								
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות							
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	(4)	(4)	1	3	(3) 12	4	2	60	100	472	(2) 100	(1) 70	302	472	462A	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	3	(4)	(4)	(4)	1	3	12	4	2	60	100	472	(2) 100	(5) 70	302	472	462B	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	462A	מגורים א'	מגורים א'
(6)	462B	מגורים א'	מגורים א'

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) 25 מ"ר - ממ"דים.

30 מ"ר - חניה .

15 מ"ר - מחסן.

(2) מרתף, חדרי שירות ליחיד דיור ..

(3) 14 מ' לגג משופע..

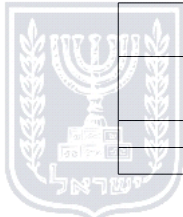
(4) כמסומן בתשריט..

(5) 25 מ"ר - ממ"דים.

30 מ"ר - חניה .

15 מ"ר - מחסן..

(6) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1-היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3-התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה הוא 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 .</p> <p>5-כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>6-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .</p> <p>7-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>8-תנאי למתן היתר הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות .</p>
6.2	חשמל
	<p>1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>מהתיל הקיצוני***** מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.</p> <p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>

<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח הבינוי. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.5 ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של רהט. תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים). אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	
<p>6.7 עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה. 4- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



6.8	חלוקה ו/ או רישום
	- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. - מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.

6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.

