

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0587931

שכונה 13 מגרש 12, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

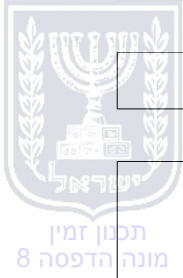
סוג תכנית

דרום

רהט

תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את ייעוד מגורים א' למגורים ב' ומציעה 5 יח"ד ותוספת זכויות בנייה למענה על צרכי משק הבית במגרש 12 שכונה 13 ברהט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שכונה 13 מגרש 12, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0587931

0.933 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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	175941
קואורדינאטה Y	589276

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 13 מגרש 12, 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
	12		רהט

שכונה 13

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100423	מוסדר	חלק	12	

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / 223 / 02 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 17 / 15 / 223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
17 / מק / 2155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול.	5145		07/01/2003
353 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 353 ממשיכות לחול.	3702	4340	29/09/1989
167 / במ / 7	כפיפות		4229	4210	14/07/1994



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אלשאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אלשאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 19 30/10/2018	יוסף אלשאפעי	24/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 12 29/10/2018	יוסף אלשאפעי	04/11/2017	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	סלימאן שאכר אלמטאלקה			רהט	(1)				shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 12 שכ'13.

**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		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		00-0000000		

(1) כתובת: קרית הממשלה ק 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296		רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
	מודד	ניזאר חיטיב	1021		יפיע	(2)				khateeb.n@gmail.com

(1) כתובת: שכי' 7 מגרש 150.

(2) כתובת: .יפיע מיקוד 16955 ת.ד. 715.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 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 ל-5 יח"ד במגרש 12 שכונה 13 ברהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- תוספת יח"ד.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- 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'	12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מיגורים א'	932.75	100
סה"כ	932.75	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	932.75	100
סה"כ	932.75	100



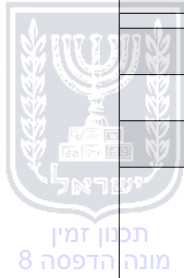
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים , מחסן , מרתף , חניה , שיגי . חדר מכונות .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>- תותר בניית 2 מבנים מגורים עד ארבע קומות .</p> <p>שטחי שירות יכללו ממ"ד , מרתף , מחסן , וחניה מקורה , חדר מכונות.</p> <p>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים .</p> <p>- מחסן : יבנה כחלק ממבנה המגורים . הגובה המרבי לקרוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.4 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש , לא יותרו פתחים בקו בניין אפס .</p> <p>- קומת מרתף :גובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן , חניה , מתקנים טכניים , לא יותרו חיבורים למערכת ביוב , ובהתאם לתקנון .</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק :יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א .</p> <p>- חנייה : ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי</p> <p>- חדר מכונות ומחסן : ימוקם בקומה העליונה בלבד כחלק ממבנה המגורים. "</p> <p>שיג : ניתן למקם את השיגי בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע .קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקירוי השיגי יהיה 3.0 מ' , הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש , ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש , לא יותרו פתחים בקו בניין (0,0) אלא לצורך אוורור ותיאורה . כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית .</p> <p>בינוי ו/או פיתוח .</p> <p>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת .בבקשה להיתר יש לציין את הגדר איך תראה בחזית המגרש .</p> <p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .</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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								ש"ב	ש"כ	עיקרי	שרות						עיקרי
צידוי- שמאלי (6)	צידוי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (5) 4	(4) 15	5	5	65	148.76	1388	שרות (3) 270	עיקרי 0	שרות (2) 185	עיקרי (1) 933	933	12	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(6)	(6)	12	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 שיג 60 מ"ר ..
- (2) (2) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלכמן :
  - א. מחסן : עד סך 30מ"ר לכל המגרש .
  - ב. חנייה מקורה עד סך 45 מ"ר .
  - ג. ממ"ד/ממ"ק עד סך 60מ"ר .
  - ד- חדר מכונות ומחסן בקומה רביעית עד 50 מ"ר .
- (3) מרתף-עד סך 270 מ"ר למגרש. (קיים).
- (4) מפני קטע המדריכה הגבוה ביותר הגובל למגרש.
- (5) קומה רביעית תשמש לחדר מכונות ומחסן ..
- (6) לפי תשריט ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתר בנייה יינתן ע"י רשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים</p> <p>א- תנאי להיתר בניה 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>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.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ו- היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413.</p>	<p><b>6.1</b></p>															
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החנייה תהייה בתחום המגרש, ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>															
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> <table border="0"> <tr> <td>2.25 מ' 2.00 מ'א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ' 1.50 מ'ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>8.50 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.00 מ'</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p>	2.25 מ' 2.00 מ'א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	1.75 מ' 1.50 מ'ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	6.50 מ'			8.50 מ'			5.00 מ'			<p><b>6.3</b></p>
2.25 מ' 2.00 מ'א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף														
1.75 מ' 1.50 מ'ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד														
6.50 מ'																
8.50 מ'																
5.00 מ'																



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

6.3	חשמל
	<p>13.00 מ' מ' 20.00 מ' מ' 9.50 מ' מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו' ) .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>
6.5	תשתיות
	<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</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 בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>

<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
<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] יבצע 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>	



<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	



### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך
------------------

