

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0457531

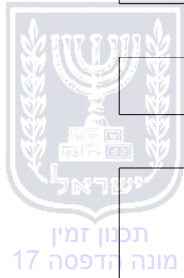
שכונה 17 מגרש 41, רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית 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

היזם מבקש לערוך שינויים במגרש 41 שכי 17 ברהט .

1- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' .

2- הגדלת אחוזי בניה .

2- תוספת קומה שלשית .

3 - שנוי קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שכונה 17 מגרש 41,רהט

618-0457531

מספר התכנית

1.397 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

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

175253

קואורדינאטה Y

588683

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכונה 17 מגרש 41 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		41	

שכונה 17

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100425	מוסדר	חלק	39	125-126

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17 /02 /223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
345 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /03 /345 ממשיכות לחול.	3399	196	13/11/1986
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



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				יוסף אלשאפעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אלשאפעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/08/2016	יוסף אלשאפעי	06/08/2017		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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	מוחמד אלקרינאוי			רהט	(1)	41	00-0000000		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ 17.

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	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(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			רהט	(1)	62			shafhe2010@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחי'נין	(2)				yaser_gn@walla.com

(1) כתובת : 62.

(2) כתובת : 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הגדלת אחוזי בניה, שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב', שינוי קווי בניין, ותוספת יח"ד במגרש 41 שכונה 17 רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי קווי בניין.

ב- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.

ג-הוספת אחוזי בניה.

ד-תוספת מס' יח"ד מ 1 ל 6 יח"ד.

ה- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ו- קביעת השימושים ומגבלות הבניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	41

3.2 טבלת שטחים

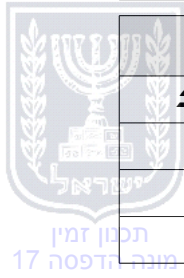
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	397.81	28.46
מגורים א'	999.98	71.54

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	1,397.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	397.81	28.46
מגורים ב'	999.98	71.54
סה"כ	1,397.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- תותר הקמת שני מבנים במרחק עד 2.7 מ' . - תותר הקמת מבנה מגורים ב' הכולל 3 יח"ד, ובגובה מרבי של 12 מ' למבנה , עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת . - שטחי שירות כדלקמן : מחסן , מרתף , ממ"ד/ ממ"ק . וחנייה מקורה לרכב פרטי . - גובה הכניסה הקובעת (200.90) . - מחסן: בגודל מרבי עד 80 מ"ר ימוקם בצמוד למבנה העיקרי הקדמי עם קו בניין צדי 0-3 . הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.4 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש , לא יותרו פתחים בקו בניין אפס . - קומת מרתף : בגודל מרבי עד 100 מ"ר עבור שני המבנים ועל פי חוקי תכנון והבניה . - ממ"ד/ממ"ק עד 72 מ"ר במגרש ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) . - חנייה : חנייה לרכב עד 90 מ"ר , ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי , חניה מקורה בגובה עד 2.4 מ' . - קווי בניין : כמסומן בתשריט . שיג: חדר אירוח מסורתי בגודל מירב 60 מ"ר, השיג ימוקם בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי 0 בכל מרחק מקו הבניין הצדדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וניקוז גג השיג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. גובה מירבי של השיג 3.5 מ' ולא יותרו פתחים בקו בניין קדמי צידי 0.0 אלא לצורכי איורור ותאורה. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית"
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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 .
ב	עיצוב פיתוח ובינוי הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית .
ג	מתקנים ו/או שימושים זמניים ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך תשמש למעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל , ומעבר לתשתיות תאורה ריהוט רחוב וגינון.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך כמסומן בתשריט ותיאסר בה בנייה כלשהי .

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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	6	6	60	1152	100 (3)	0	242 (2)	810 (1)	1000	41	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	1	3 (4)												



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (5)	41	מגורים ב'

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) מתוכם 60 מ' שיגי ..
- (2) (2) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן :
 - א. מחסן וסככה עד סך 80 מ"ר למגרש .
 - ב. חנייה מקורה עד סך 90 מ"ר .
 - ג. ממ"ד/ממ"ק עד סך 72 מ"ר .
- (3) מרתף-עד סך 100 מ"ר למגרש..
- (4) מפני קטע המדריכה הגבוה ביותר הגובל למגרש..
- (5) לפי תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אשורה בתנאים הבאים .
- א- היתרי בנייה יותנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט , וכן כל הבנייה של המגרש החורג מגבול המגרש .
- ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .
- ג- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .

6.2**חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

רישוי וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.

6.4**חשמל**

- 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.
- 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.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

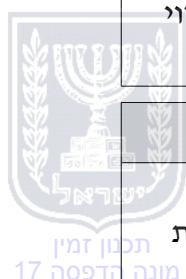
2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'



חשמל	6.4
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו * 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). 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). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
ניהול מי נגר	6.5
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 . 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') . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .	

6.6 פיקוד העורף	
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	

6.7 תשתיות	
תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה 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 בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות . 3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .	

6.8 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .	

6.9 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעילו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה .	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 10 שנים בערך	
------------------	--