

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0729228

מתחם 5 מגרש 595, רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/12/19

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 הקיים במגרש , תוספת 4 יחידות דיור ותוספת זכויות בנייה למתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 595 שכונה 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

מתחם 5 מגרש 595, רהט

מספר התכנית 618-0729228

1.2 שטח התכנית

0.845 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 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 174830
קואורדינאטה Y 587477

1.5.2 תיאור מקום

שכ' מתחם 5 מגרש 595

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		595	

שכונה מתחם 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100823	מוסדר	חלק	37	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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
408 /03 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408/03/7 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				יוסף אל שאפעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אל שאפעי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	08/07/2019	יוסף אל שאפעי	05: 22 09/07/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/03/2019	יוסף אל שאפעי	13: 21 07/10/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/02/2019	יוסף אל שאפעי	13: 44 07/10/2019	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

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	וולא יוסף אלקרינאוי			רהט	(1)	595	054-8191409		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	יסמין אלקרינאוי			רהט	(2)	595	054-8191409		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	ספיאן סלמן אלקרינאוי			רהט	(2)	595	054-8191409		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	יוסף סלמאן קרינאוי			רהט	(3)	595	054-8191409		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכי' מתחם-5 מגרש 595-1.

(2) כתובת: שכי' מתחם-5 מגרש 595-2.

(3) כתובת: שכי' מתחם 5- מגרש 595-1.

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	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: קריית 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 אל שאפעי	118296	אלשפעי להנדסה ולתכנון	רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(2)				yaser_gn@walla.com

(1) כתובת: שכ' 7 מגרש 150.

(2) כתובת: סחינין רחוב ראשי..



תכנון זמין
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	בניין 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 להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת יחיד מ-2 ל ל-6 ותוספת זכויות בנייה במגרש 595 מתחם 5 -רהט .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-תוספת שימושים, זכויות בניה , מגבלות והנחיות בניה .
- 2- הגדלת יחידות דיור מ-2 ל-6 .
- 3- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' .
- 4- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט .
- 5- חלוקה תכנונית בהסכמה .
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	595A, 595B

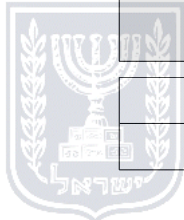
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	845.37	100
סה"כ	845.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	845.37	100
סה"כ	845.37	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, מחסן, חנייה מקורה וממ"ד .
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : ימוקם בתוך המבנה וחלק ממנו בכל דירה . - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א . - חנייה מקורה : ניתן למקם את החניה בקו בניין צידי 0, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. - שיג : יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. - מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר - 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 . - ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון , מערכות מיזוג , קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) . - הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה. - לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום.

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

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)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים	595A	423	(1) 490	(2) 141	0	0	631	150	60	3	7.09	12	3	0	(3)	(3)
מגורים ב'	מגורים	595B	423	(1) 490	(2) 141	0	0	631	150	60	3	7.09	12	3	0	(3)	(3)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
(3)	(3)	595A	מגורים ב'
(3)	(3)	595B	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
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 שיגי ..
- (2) - מחסן ביתי עד 30 מ"ר (10 מ"ר לכל יחיד) .
- חניה מקורה עד 45 מ"ר (15 מ"ר לכל יחידת דיור) .
- ממ"ד עד סך 36 מ"ר (12 מ"ר לכל יחידת דיור) .
- מדרגות ומבואה עד 30 מ"ר ..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

היתר בנייה יינתן על ידי ראשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה .

א- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .

ב-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח 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- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .

ד- תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

ה- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

ו- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .

ז- בבניה חדשה : "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**

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

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 -3מ' , מרחק מציר הקו -3.5מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני-5מ' , מרחק מציר הקו -6מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מציר הקו -20מ' .

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מציר הקו -35מ' .

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.

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 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

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	ניקוז
	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	תשתיות
	תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי 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 בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות . 3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

תכנית: 618-0729228 - מתחם 5 מגרש 595A, 595B,רהט

מצב נכנס										מצב יוצא				נתוני המקרקעין					
מס"ד	גוש	חלקה	מגרש	שטח חלקה הרשום במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	החלק בחלקה במ"ר	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	ייעוד החלקה	מס' מגרש תמורה	מס החלקה המוקצה ארעי /סופי	שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים במגרשים באחוזים	ייעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	100823	37	591A	846	423	אלקרינאוי וולא יוסף		20559826		423	100.00%	מגורים ב'	595A		423	100.00%	מגורים ב'		
2						קרינאוי יוסף סלמאן		301564423											
			595B		423	אלקרינאוי יסמין		203296355		423	100.00%	מגורים ב'	595B		423	100.00%	מגורים ב'		
3				846.00	846	אלקרינאוי ספייאן סלמן		39463831		846	100.00%				846	100.00%			
עורך התכנית				חתימת עורך התכנית				מספר רישיון				תאריך							