

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0712794

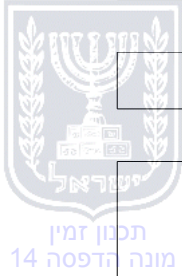
שכונה 27 מגרש 71, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2020

לאשר את התוכנית

24/08/2020

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הבנוי הקיים במגרש למתן מענה למצוקת הדיור במשפחה עיי תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה במגרש 71 שכונה 27.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שכונה 27 מגרש 71,רהט

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0712794

שטח התכנית 1.2 0.805 דונם

סיווג התכנית 1.4 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	177266
קואורדינאטה Y	588698

### 1.5.2 תיאור מקום

שכי 27 מגרש 71

### 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		71	

שכונה 27 רהט

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100489	מוסדר	חלק	18	

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 15/223/02/17 . הוראות תכנית 15/223/02/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 /223 /02 /17
07/01/2003		5145	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	2155 /מק/ 17
12/11/1989	369	3715	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/223/02/7 . הוראות תכנית על 2/223/02/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /223 /02 /7
13/08/1989	3856	3688	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 /03 /354 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	354 /03 /7



## 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: 39 11/12/2019	יוסף אלשאפעי	28/09/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 52 06/10/2019	יוסף אלשאפעי	23/12/2018	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	אברההים אבו שהאב			רהט	(1)	71			abraheemsh ab22@hotmail.com
	פרטי	פדואה אבו שהאב			רהט	(1)	71			abraheemsh ab22@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 27 מגרש 71.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אלשפעי להנדסה ולתכנון	רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@ gmail.com
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(2)				yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: שכי' 7 מגרש 150.

(2) כתובת: רחוב ראשי סחינין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 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

הסדרת מצב קיים ע"י יצירת מסגרת תכנונית ל 5 יחידות דיור, שכונה 27 מגרש 71,רהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א-קביעת השימושים ומגבלות זכויות והנחיות בניה.
- ב-תוספת יח"ד.
- ג-קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד-שינוי קוי בניין.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		71
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	71
מבנה להריסה	מגורים ב'	71

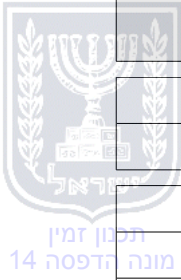
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	804.68	מגורים א'
100	804.68	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	804.67	מגורים ב'
100	804.67	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים .</li> <li>שיג .</li> <li>מחסן .</li> <li>מרתף .</li> <li>חניה .</li> <li>ממ"ד .</li> </ul>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר הקמת שני מבנים מגורים , ובגובה מרבי למבנה עד שלש קומות סה"כ 5 יח"ד .</li> <li>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים .</li> <li>- מחסן : ימוקם בצמוד למבנה העיקרי הקדמי עם קו בניין צדי 0.0 . הגובה המרבי לקרוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.75 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש . לא יותרו פתחים בקו בניין אפס .</li> <li>- קומת מרתף : בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן , חניה , מתקנים טכניים , לא יותרו חיבורים למערכת ביוב , ובהתאם לתקנון .</li> <li>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א .</li> <li>- חנייה מקורה : שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש , תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החניה ותמרון הרכבים .</li> <li>- קווי בניין : כמסומן בתשריט .</li> <li>שיג : חדר אירוח מסורתי, ניתן למקם את השיגי' בנפרד בחזית המגרש ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע. קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקרוי השיגי' יהיה 2.75 מ' , הכניסה לשיג תהיה מתחום 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 .</li> <li>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</li> <li>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 .</li> <li>- תאסר פתיחים בקו בניין 0.0 לבניין השכן . הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ינתנו בעת בקשת היתר הבניה מאת הרשות המקומית .</li> </ul>
ב	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכויות 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 יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% 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	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	1	3	12	6.2	5	57	171.18	1378	100 (3)	208 (2)	1070 (1)	805	71	מגורים	מגורים ב'		



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(4)	71	מגורים	מגורים ב'	(4)	(4)

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) מתוכם א- מחסן 73 מ"ר .ב- ממ"ד 60 מ"ר (12 מ"ר לכל יחיד) .ג- חניה 75 מ"ר ..
- (3) מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

היתר בנייה יינתן ע"י רשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים

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

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 ויפיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

ג- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

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

ה- היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

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

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

ח- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.

**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' .

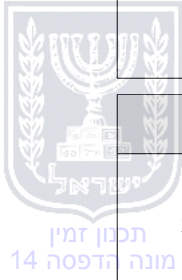
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מציר הקו - 35מ' .

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**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, 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 הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור

<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.	
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
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 תחמת 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.	
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<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>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א- עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל של האתר .</p> <p>ב- לא תותר פגיעה , העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן כעץ לשימור , אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית , לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות .</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
מימוש התכנית תוך 10 שנים		