

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0874990

שכונה 18 בית 31, רהט

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/06/2021

להפקיד את התכנית

29/09/2021

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להוספת 3 יח"ד ע"י תוספת זכויות בנייה והסדרת המצב הקיים, שינוי קו בניין וסימון מבנים להריסה לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 31 שכונה 18 ברהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 18 בית 31, רהט

שם התכנית ומספר התכנית

618-0874990

מספר התכנית

1.411 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 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	175017
קואורדינאטה Y	588324

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 18 בית 31, 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
	31		רהט

שכונה שכונה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100610	מוסדר	חלק		52, 90

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו מחלפה את המפורט בתכנית 02 /17 /15 /223 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	15 /223 /02 /17
07/01/2003		5145	תכנית זו מחלפה את המפורט בתכנית 17 /מק /2155 תחום תכנית זו בלבד.	החלפה	17 /מק /2155
29/05/1987	1737	3454	תכנית זו מחלפה את המפורט בתכנית 03 /7 /344 בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	344 /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 אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 21 10/06/2021	יוסף אל שאפעי	10/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 46 10/02/2021	יוסף אל שאפעי	10/02/2021	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	סמיר אחמד אלקרינאוי			רהט	(1)	31	050-4076438		smeerlmaan kroy@gmail l.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ 18.

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)		08-6264219	08-6264221	nomik@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי	118296	אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	08-9918630		shafhee@inte r.net.il
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(1)		08-6652088		h_negev@01 7.net.il

(1) כתובת: כתובת שדי יצחק רגר 28 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 31 שכי 18 והסדרת המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת השימושים ומגבלות וזכויות הבניה.
- ב-תוספת יח"ד מ 2 יחידות דיור ל 5 יחידות דיור.
- ג- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- ד-שינוי יעוד ממגורים אי למגורים ב'.
- ה- 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'	31
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
11.91	168.07	דרך מאושרת
88.09	1,243.44	מגורים א'
100	1,411.51	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.91	168.07	דרך מאושרת
88.09	1,243.44	מגורים ב'
100	1,411.5	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים -מגורים . -שיג. -מחסן. -חניה מקורה. -ממ"דים .
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת 2 מבנים מגורים במגרש.</p> <p>- מחסן :</p> <p>תותר הקמת המחסן במגרש, מיקום המחסן בקו בניין אחורי (0) המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00, גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש.</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א .</p> <p>- חנייה מקורה :</p> <p>א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>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 סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי יינתנו בעת בקשת היתר בנייה מטעם הרשות המקומית.</p> <p>- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p>
ב	<p>דרכים</p> <p>א.מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות</p> <p>ב.גינון ונטיעות</p> <p>ג.מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.</p> <p>ד.תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1)תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2)בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>3)התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>
ד	מתקנים ו/או שימושים זמניים



4.1	מגורים ב'
	ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מערכות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר).
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת שרות עיקרי								
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	4	5	60	120	1493	(2) 215	(1) 1278	1244	31	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3												

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 שיג.
- (2) שטחי שירות כדלקמן:
 1. מחסן 80 מ"ר (16 מ"ר לכל יח"ד)
 2. חניית רכב מקורה בגודל 75 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד)
 3. ממ"ד/ממ"ק 60 מ"ר (12 מ"ר לכל יח"ד)
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יינתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תכנית זו לאחר אישורה .

א - הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט, וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה להיתר מחוץ לתחום התכנית . כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

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

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

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

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

6.2

חשמל

א.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ב.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עליליים

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'

* 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.

<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<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] 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 ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע."</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<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 . 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 .</p>	
<p>6.6 תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>תותר העברת קוים 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 .</p>	
<p>6.7 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.7</p>
<p>על תחם התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת צקלאג לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א.בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב.תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית, קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג.לא יותרו מתקני קינון והשהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>א.מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור**6.8**

ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	0 ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5