

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0685073

מגורים במגרש 15 שכונה 22, רהט

דרום

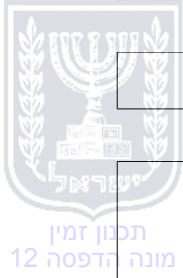
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/12/2021

להפקיד את התכנית

02/01/2022

י"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 להוספת זכויות בנייה עבור 3 יח"ד (סה"כ 5 יח"ד), הסדרת המצב הקיים במגרש וצמצום קווי בניין לצורך מתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 15 שכונה 22, 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 מגורים במגרש 15 שכונה 22, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0685073

1.176 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	175934
קואורדינאטה Y	588631

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 22 מגרש 15, 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		15	

שכונה שכונה 22

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400395	מוסדר	חלק		1

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 .23 הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
15 /223 /02 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 15/223/02/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5432	4014	31/08/2005
17 /מק/ 2004	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17/מק/ 2004 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4646		20/05/1998
17 /מק/ 2155	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17/מק/ 2155 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5145		07/01/2003
1 /261 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/161/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3513	564	20/12/1987



**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		07: 30 17/10/2021	יוסף אל שאפעי	17/10/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 01 24/06/2021	יוסף אל שאפעי	10/09/2018	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	סלאמה מוסא אבו אלחסן			רהט	(1)	15	054-5364324		Hassanaushaa@gmail.com
	פרטי	עאישה סעיד אבו אלחסן			רהט	(1)	15	054-5364324		Hassanaushaa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 22 מגרש 15.

**1.8.2 יזם**

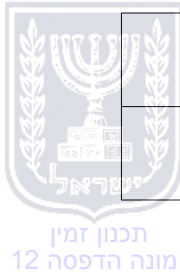
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קריית הממשלה - ק-1 באר שבע ..

**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 לתכנון והנדסה	רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי למדידה והנדסה	סחינין	(2)	4	050-2416200		yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: שכי 7 מגרש 150.

(2) כתובת: סחינין רחוב ראשי.



תכנון זמין  
מונה 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	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 בנייה קיימת ותוספת זכויות בנייה של 3 יח"ד (סה"כ 5), במגרש 15 שכי' 22.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- תוספת שטחי בנייה ויחידות דיור.
- קביעת התכליות, השימושים והוראות הבינוי.
- צמצום קוי בניין.
- 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'	15
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	15
קו בנין עילי	מגורים ב'	15

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,065.96	90.66
דרך מאושרת	109.85	9.34
סה"כ	1,175.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	109.85	9.34
מגורים ב'	1,065.96	90.66
סה"כ	1,175.81	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
	<p>שטח עיקרי הכולל מגורים ושיג .                      ושטחי שירות הכוללים :                      חניה מקורה                      - מחסן                      -ממ"ד                      - מרתף</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- תותר הקמת שני מבנים מגורים המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0.0 גובה הכניסה הקובעת יותאם עם הרחוב</p> <p>- מחסן : תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>שיג : יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ובצמידות למבנה המגורים, חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. , לא תותר בניה מעל השיג אלא במרחק בקו בניין 5 מ' . הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש</p> <p>המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד ) .</p> <p>חנייה : תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p> <p>מרתף : גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>גדרות : המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>-מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר אדריכלות .</p> <p>1)גגות : יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>2)חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 .</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.                      חומרי גמר : חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות                      ב. גינון ונטיעות                      ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע.                      ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט</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	15	4.8	5	60	149.06	1589	106 (3)	185 (2)	1298 (1)	1066	15	מגורים	מגורים ב'		



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(4)	15	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 שיג.
- (2) מתוכם :- 50 מ"ר מחסן ביתי (10 מ"ר לכל יח"ד) -. 60 ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד) .- 75 מ"ר חניה מקורה (15 מ"ר לכל יח"ד) ...
- (3) מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתר בנייה יינתן ע"י רשות הרישוי המקומית תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים .</p> <p>א- הריסת המבנים המסומנים להריסה . כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p> <p>ב- 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>ג- 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 בקני"מ 1: 100.</p> <p>ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל לבניה בקו בניין 0.00 .</p> <p>ז- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר 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 מהנדס 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> <table border="1" data-bbox="319 1971 1276 2105"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </table>	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'	<p><b>6.3</b></p>
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'								

6.3	חשמל
	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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

6.4	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 תחילת 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."



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

6.5	תשתיות
	1-אספקת מים : חיבור המים יתואם ויאושר עם תאגיד המים ובהנחיתו. 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 .

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	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. ב.לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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"



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 15 שנים מאישור התכנית .