

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0844886

מגורים במגרש 67, שכונה 27, 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 :

05/12/2021

להפקיד את התכנית

11/04/2022

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת הבניה הקיימת ולתוספת זכויות לבניה עתידית חדשה במגרש. התכנית מבקשת שינוי של קו הבניין האחורי מ-5 מ' ל-3 מ' על מנת להסדיר את המבנה הקיים במגרש ובנוסף, מבקשת התכנית, תוספת של 3 יח"ד חדשות ל-2 יחידות הדיור המאושרות כך שסך יחידות הדיור בתכנית הינו 5 יח"ד וזאת לטובת המשך הבניה במגרש בהתאם לצרכי משק הבית.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 67, שכונה 27, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0844886

1.2 שטח התכנית 1.031 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 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	176982
קואורדינאטה Y	588586

1.5.2 תיאור מקום

שכי 27 מגרש 67, 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		67	

שכונה שכונה 27

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100488	מוסדר	חלק	17	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 02/17/15/223. 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
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 אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 38 23/11/2021	פריד שקיר	23/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 11 22/11/2021	יוסף אל שאפעי	22/11/2021	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	יוסף עבד רבה אל עמור			רהט	(1)	67	052-3231005		amooryosse f20@gmail. com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 27 מגרש 67.

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: 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
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי		אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	089918630		shafhee@inte r.net.il
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(1)	4			yaser_gn@w alla.com
אדריכל	אדריכל	פריד שקיר	73284	פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	(2)	21	052-5785170		farid.arch@g mail.com



(1) כתובת: סחינין רחוב ראשי 4.

(2) כתובת: 2/21 רהט.



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	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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 מצב קיים ותוספת זכויות לטובת בניה עתידית במגרש 67 שכי 27 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



א- שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב'.

ב- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.

ג- שינוי קווי בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ'.

ד-תוספת יח"ד למגורים מ-2 יח"ד ל-5 יח"ד סה"כ.

ה-קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

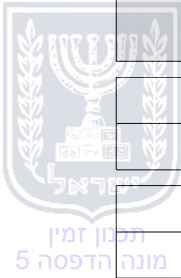
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	67
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
67	מגורים ב'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,010	אזור מגורים
100	1,010	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,010.18	מגורים ב'
100	1,010.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מרתף, מחסן, חנייה מקורה.</p> <p>ב. תותר הקמת "שיגי" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיגי" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת שני מבנים נפרדים במגרש.</p> <p>2. שטחי השירות יכללו: מרתף ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.</p> <p>3. מחסנים ייבנו כחלק מיחידת הדיור.</p> <p>4. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>5. שיגי: תותר הקמת "שיגי" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיגי" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>2) יתר הוראות הפיתוח על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית רהט.</p>
ג	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות 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 יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				גודל מגרש כללי		
(3)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	4.84	5	60	125	1238	103	(2) 185	(1) 950	1010	מגורים	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (3)		מגורים ב'
	מגורים	

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 עד 60 מ"ר לשיג' ..
- (2) לכל יח"ד תותר עד : 15 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר למחסן, 12 לממ"ד..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה למגרש -</p> <p>1) הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:</p> <p>א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.</p> <p>ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.</p> <p>ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.</p> <p>2) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.</p> <p>3) בקשה להיתר בנייה הכוללת בקשה להריסה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4) היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.</p> <p>5) אישור פיקוד העורף לפתרוניות המיגון.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p>	
6.2	עתיקות
<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 הזים 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 הזים 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה</p>	
6.4	חשמל
<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.4 חשמל		
החשמל אל המבנה :		
מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ' מ'	3.5 מ' מ'	מתח נמוך
5 מ' מ'	6 מ' מ'	מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ' מ'	50 מ' מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ' מ'	60 מ' מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
<p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, חנייה.</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.5 ניהול מי נגר	
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

6.6 תשתיות	
<p>ביוב : המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט .</p> <p>מים : בתיאום מול תאגיד המים ובאישורם .</p> <p>תקשורת : בתיאום מול חב' תקשורת באישור מהנדס העיר .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7.2 מימוש התכנית	
בתוך 20 שנים מיום אישור התכנית	