

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0746438

מגורים במגרש 425 מתחם 4, רהט



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/11/2020

להפקיד את התכנית

20/01/2022

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 להסדרת המצב הבנוי הקיים ותוספת זכויות בנייה על ידי הוספת 6 יח"ד (סה"כ 8 יח"ד בתכנית) למתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 425 שכונה מתחם-4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 425 מתחם 4, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0746438

שטח התכנית 0.772 דונם

1.2

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	176750
קואורדינאטה Y	587150

1.5.2 תיאור מקום

מתחם-4 מגרש 425

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
	425		רהט

מתחם-4

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100840	מוסדר	חלק	52	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 17 /02 /402. הוראות תכנית 17 /02 /402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999	13/03/2007
406 /02 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /02 /406. הוראות תכנית 17 /02 /406 תחולנה על תכנית זו.	5321	3687	12/08/2004
409 /03 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 /03 /409 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד .	5414	3364	07/07/2005



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	27/07/2021	יוסף אל שאפעי	05: 54 27/07/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/10/2021	יוסף אל שאפעי	07: 57 26/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/04/2019	יוסף אל שאפעי	14: 53 24/10/2021		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	רגדה אבו כאף			רהט	(1)	425	050-5498243		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	אפתיחר סעיד אבו כאשף			רהט	(2)	425	050-5498243		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	מופיד מחמד אבו כאשף			רהט	(2)	425	050-5498243		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	תאופיק מוחמד אבו כאשף			רהט	(1)	425	050-5498243		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם-4 מגרש 425/1.

(2) כתובת: מתחם-4 מגרש 425/2.

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 התקוה 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 להנדסה ולתכנון	רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	אבו ריא משרד מדידות	באר שבע	(2)	28	08-6652088		h_negev@017.net.il

(1) כתובת: שכי' 7 מגרש 150.

(2) כתובת: יצחק רגר 28.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	בית 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, תוספת זכויות בנייה של 6 יח"ד (סה"כ 8 יח"ד) במגרש מגורים 425 שכי מתחם-4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות .
- ב- שינוי קווי בניין .
- ג- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' .
- ד- תוספת יח"ד מ 4 ל 8 יח"ד .
- 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'	425A, 425B



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	772.35	100
סה"כ	772.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	772.35	100
סה"כ	772.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שטח עיקרי הכולל מגורים ושיג ושטחי שירות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניה מקורה - מחסן -ממ"ד
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת שני מבנים מגורים ב המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0. - - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם הרחוב . - מחסן : <p>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. - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א .</p> <p>חנייה מקורה:</p> <p>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. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p> <p>1)שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" יהיה 3.0 מ'.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>אדריכלות</p> <p>1)גגות: הגגות 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> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>הוראות פיתוח</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>



מגורים ב'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 עיקרי								
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	10	4	60	207.25	800	(2) 148	(1) 652	386	425A	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) מתוכם : 1- 40 מ"ר מחסן , 10 מ"ר לכל יחידת דיור . 2- 48 מ"ר ממ"ד , 12 מ"ר לכל יחידת דיור . 3- 60 מ"ר חניה .
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוכם : 1- 40 מ"ר מחסן , 10 מ"ר לכל יחידת דיור . 2- 48 מ"ר ממ"ד , 12 מ"ר לכל יחידת דיור . 3- 60 מ"ר חניה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
 - בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
 א- תנאי להיתר בניה הינו הגשת 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- 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 .
 ג- תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית.
 ה- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
 ו- תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
 ז- תקן רעידות אדמה- היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.



6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה

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".

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'



6.4

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.4	עתיקות
<p>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 שמשמעותן פגיעה בקרקע."</p>	

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. 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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



שטח 1 חלק 5

26/07/21
תאריך

18296
מס' יחידות

יחס אדמיניסטרטיבי
מס' יחידות / מס' חלק 118296
מס' חלק 1182811

יחס אדמיניסטרטיבי
שטח חלק / שטח חלק 772

מס' יחידות										מס' חלק										מס' חלק									
מס' יחידות										מס' חלק										מס' חלק									
מס' יחידות	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק							
מס' יחידות	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק	שטח חלק							
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	4037544	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	
25/07/21	50.000%	193	429.2	מס' יחידות / שטח חלק	25.000%	193	2487244	מס' חלק	772	429	52	108820																	