

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0959940

מגרש 132 שכונת עדן (31) רהט.

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/03/2022

להפקיד את התכנית

12/06/2022

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 הקיים במגרש, על-ידי הוספת 4 יח"ד ל-2 המאושרות - סה"כ 6 יח"ד, תוספת זכויות בנייה לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 132 שכי עדן ברהט.



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
ומספר התכנית

מגרש 132 שכונת עדן (31) רהט.

מספר התכנית 618-0959940

1.2 שטח התכנית 0.826 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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 176686

קואורדינאטה Y 588359

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 31 מגרש 132, 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		132	

שכונה שכונה 31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100493	מוסדר	חלק	31	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון 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	פרק	תאריך
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
402 / 02 / 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 17 / 402. הוראות תכנית 02 / 17 / 402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999		13/03/2007
2155 / מק / 17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2155/מק/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5145			07/01/2003
189 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 189/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	2781			21/01/1982



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				פריד שקיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פריד שקיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/05/2022	סלימאן מחאמיד	12: 21 10/05/2022	בינוי וחנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/03/2022	פריד שקיר	14: 19 10/03/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	אמירה חרב אלכנאני			רהט	(1)	131	050-7563469		AMera112233@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 31 מגרש 132 רהט.

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				ראשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	oshritc@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 קרית 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
אדריכל	עורך ראשי	פריד שקיר	73284	פריד שקיר	רהט	רהט (1)	21	052-5785170		farid.arch@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	ח'טיב למדידה והנדסה	יפיע	(2)	4			h.n.eng415@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחאמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(3)	256	04-6316669	04-6112882	office@form a-archs.com

(1) כתובת: שכי' 2 מגרש 21 רהט.

(2) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

(3) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 256.



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 התשי"ח – 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 על-ידי תוספת 4 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד במגרש) וזכויות בניה במגרש 132 שכי' 31 ברהט .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת זכויות בניה, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה .

ב- שינוי קווי בניין .

ג- שינוי יעוד מבא"תי ממגורים א' למגורים ב' .

ד- הגדלת 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'	132	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	132

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	826	100
סה"כ	826	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	825.7	100
סה"כ	825.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים . שיג . מחסן . חניה מקורה . ממ"ד .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - תותר הקמת שני מבנים מגורים במרחק מינימלי של 1.80 מ' ביניהם . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : א. בבניה רוויה (2 קומות ומעלה)- המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בקו בניין צידי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבקש. - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א . - חנייה מקורה : א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש. ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. ג. החנייה תמוקם בקו בניין קדמי 0 שיג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 3 מ' ובצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. -מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר -ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש ומתקנים פוטוולטאים לפי תמ"א 1. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) . - לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום
ב	עיצוב פיתוח ובינוי - הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	12	7.2	6	66	176.75	1460	0	0	(2) 210	(1) 1250	826	132	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)															מגורים ב'



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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	132	מגורים	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 שיג.

(2) מתוכם : ממ"ד 72 מ"ר (12 מ"ר לכל יח"ד) , 90 מ"ר חניה מקורה (15 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 6 יח"ד) , 48 מ"ר מחסן (8 מ"ר לכל יח"ד) ..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
- א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
- ב- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה פסולת לאתר מוכרז כדן . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיני פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה .
- 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 בקנ"מ 1: 100.
- ד- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו
- ה- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
- ו- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ז- תקן רעידות אדמה-עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".
- ח. היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413.
- ט. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה 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".

קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 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 מנהל רשות העתיקות כמתחייב

6.4

עתיקות

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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. 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.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6

תשתיות

המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה.