

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0910984

מגורים בשכונת אל-אנדלוס (מתחם-3) מגרש 104, 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

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש 104, שכונת אל-אנדלוס (מתחם 3) ברהט על-ידי הוספת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור ושינוי קווי הבניין לצורך הסדרת הבניה הקיימת במגרש ומתן מענה לצרכי הדיירים במקום. .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בשכונת אל-אנדלוס (מתחם-3) מגרש 104, רהט.



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית
------------------------	-----------

מספר התכנית	618-0910984
-------------	-------------

שטח התכנית	0.550 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"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 177443

קואורדינאטה Y 587543

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 3 מגרש 104, 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		104	

שכונה מתחם 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100815	מוסדר	חלק	5	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון 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	פרק	תאריך
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
410 /03 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 410/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד .	5369	1715		24/02/2005



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				פריד שקיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פריד שקיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/04/2022	סלימאן מחאמיד	12: 36 03/04/2022	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/03/2022	פריד שקיר	06: 56 16/03/2022		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



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	הישאם שיהדי אבו זאיד			רהט	(1)	104	050-7789918		hishamabozaid@hotmail.com
	פרטי	וופא עלי אלטורי			רהט	(1)	104	050-7789918		hishamabozaid@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מתחם-3 מגרש 104.

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	oshritc@land.gov.il

(1) כתובת : רחוב התקווה 4 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
אדריכל	עורך ראשי	פריד שקיר	73284	פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	ח'טיב למדידה והנדסה	יפיע	(2)	4	054-9995266		h.n.eng415@gmail.com
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחאמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(3)	256	04-6316669	04-6112882	office@forma-archs.com

(1) כתובת : בית 21 שכי' אל סדרה רהט ..

(2) כתובת : רחוב ראשי 4 יפיע.

(3) כתובת : אום אל פחם ת.ד 256.



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	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, 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 על-ידי תוספת 2 יח"ד (סה"כ 3 יח"ד במגרש) וזכויות בנייה במגרש 104 מתחם-3 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
- ב- שינוי קווי בניין, קו בניין צידי מ-3 מ' ל-0 מ'. קו בניין אחורי מ-4 מ' ל-3.9 מ'.
- ג- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- ד- תוספת יח"ד מ 1 ל 3 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'	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	550	100
סה"כ	550	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	550.02	100
סה"כ	550.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה. ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - תותר הקמת מבני מגורים אחד . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בקו בניין צידי 0. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. 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. החניה תמוקם בקו בניין קדמי 0 שיג: יבנה בחזית המגרש, כחלק מקומת הקרקע , 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 אלא לצורך אוורור 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 .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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח %)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
												מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
				גודל מגרש כללי											
מגורים ב'	מגורים	104	550	565 (1)	105 (2)	670	121.81	3	6	15	3	ציד-י ימני (3)	ציד-י שמאלי (3)	אחורי (3)	קדמי (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) מתוכם : ממ"ד 36 מ"ר (12 מ"ר לכל יח"ד) , 45 מ"ר חניה מקורה (15 מ"ר לכל יח"ד) , 24 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 מוסד התכנון המוסמך 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 כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיניו 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 100 :1.
- 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 להיתר בניה אישור תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר ובה יפורטו השטחים המחלחלים בתחום המגרש בהתאם לסעיף 6.5 לתכנית זו.

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	מימוש התכנית תוך 15 שנה

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--

