

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1035906

מגורים במגרש 650, מתחם 5, 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 :

11/05/2022

להפקיד את התכנית

21/08/2022

יו"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 במגרש 650, שכונת אל עבאס (מתחם-5), רהט. התכנית מציעה תוספת יח"ד מ-2 יח"ד מאושרות ל-6 יח"ד וזאת על מנת לתת מענה למצוקת הדיור במשפחה, בנוסף, התכנית מציעה שינוי בקווי הבניין הקיימים על מנת להסדיר את המבנה הקיים במגרש.



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 650, מתחם 5, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-1035906

שטח התכנית 0.741 דונם

1.2

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 174741

קואורדינאטה Y 587091

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 650, שכי אל עבאס (מתחם 5), 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	650		רהט

שכונה אל עבאס (מתחם 5).

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400734	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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2007		1999	5640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /17 / 402. הוראות תכנית 02 /17 / 402 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	402 /02 /17
31/08/2005		4014	5432	5145 תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	408 /03 /17



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פריד שקיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פריד שקיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 50 29/03/2022	סלימאן מחאמיד	29/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 52 15/01/2022	פריד שקיר	15/01/2022	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	חמאדה יונס אבו אחמד			רהט	(1)	650 1	050-3213151		ateff450@g mail.com
	פרטי	סאמח יוסף אלקרינאוי			רהט	(2)	650 2	050-3213151		ateff450@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 1-650 שכי אל עבאס רהט.

(2) כתובת: בית 2-650 שכי אל עבאס 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				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רחוב התקווה 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		פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.arch@g mail.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	(2)	4	04-6316669	04-6112882	office@form a-archs.com
מודד	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מיעארי למידה והנדסה	סחינין	(3)	4	050-2416200		yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: בית 21 שכי אל סדרה 21 רהט.

(2) כתובת: בית 4 שכי עין אבראהים אום אל פחם..

(3) כתובת: רחוב ראשי 4 סחינין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 הבניה הקיימת באמצעות זכויות למגורים, שינוי קווי בניין, חלוקה חדשה למגרש, 650 B, 650 A במגרש מספר 650 שכונה אל עבאס רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת השימושים המותרים

ב- שינוי יעוד מ- אזור מגורים א' ל- מגורים ב'.

ג- חלוקה חדשה למגרש 650, 650B, 650A.

ד- תוספת זכויות בניה.

ה- תוספת 4 יח"ד, מ- 2 יח"ד מאושרות ל- 6 יח"ד סה"כ.

ו- קביעת מגבלות והנחיות בניה

ז- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט

ח- קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	650A, 650B



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	741.26	100
סה"כ	741.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	741.26	100
סה"כ	741.26	100



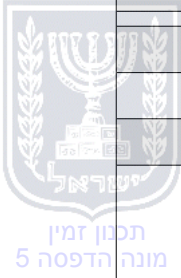
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	-מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, וחנייה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>2) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו בקו בניין צידי</p> <p>0. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00</p> <p>3) ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א.</p> <p>4) חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. 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>5) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. 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>6) 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.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>- לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי				
קדמי							סה"כ שטחי בניה	105 (1)	450	371	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	15	8.08	3	58	149.5	555	105 (1)	450	371	מגורים	ב' מגורים
(2)	(2)	15	8.08	3	58	149.5	555	105 (1)	450	370	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 36 מ"ר ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד), מחסן 24 מ"ר (8 מ"ר לכל יח"ד), חניה מקורה 45 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד) ..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

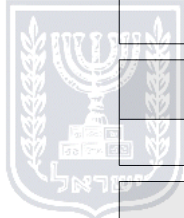


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה . א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיציא 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 פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני 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 בקני"מ 1: 100. ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . ה- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות. ו- 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". ז-היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתרי בניה</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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'.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<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 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.4	עתיקות
	<p>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	תשתיות
	<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.</p>
6.6	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 5

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	
7.2 מימוש התכנית		
מימוש התכנית תוך 15 שנה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 5