

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0982132

מגורים במגרש 39 - שכונה 7, רהט

דרום

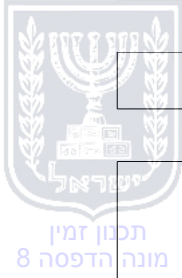
מחוז

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

29/01/2023

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

התכנית חלה על מגרש מגורים מס' 39 בשכונה 7, רהט.

על המגרש נמצאים שני מבנים:

1. מבנה מגורים בן קומה אחת ומרתף.
2. מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת מרתף בבניה.

התכנית משנה ייעוד קרקע קובעת זכויות ומספר קומות ומשנה קווי בניין על מנת להסדיר את המבנה בבנייה במבנה מס' 2.

וכמו כן, התכנית מוסיפה זכויות בנייה כדי לאפשר תוספת בנייה של קומה נוספת במבנה מס' 1.



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 39 - שכונה 7, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0982132

1.2 שטח התכנית 1.064 דונם

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	177750
קואורדינאטה Y	589350

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש מגורים מס' 39 בשכונה 7 במרכז העיר 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
	39	שכ 7	רהט

שכונה שכונה 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100624	מוסדר	חלק	3	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005		4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 223 15 ממשיכות לחול.	שינוי	15 / 223 / 02 / 17
07/01/2003			5145	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 17/מק/2155	החלפה	2155 / מק / 17
08/11/2016		540	7373	תכנית זו מחליפה את תכנית 618-0168146	החלפה	618-0168146



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 29 08/11/2022	עזיז מנאע	08/11/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 30 08/11/2022	עזיז מנאע	08/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר ותרשימי סביבה	13: 42 04/04/2022	אביב אפרים	04/04/2022	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	מוניב אחמד אבו האני (1)			רהט	שכ 7	39	054-8094990		shaphek@g mail.com
	פרטי	רודה גאלב אבו האני (1)			רהט	שכ 7	39	054-8094990		shaphek@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 41 רהט.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחרים	14			aviv236564@ gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		hotnegev@ mail.com
	אדריכל	עזיז מנאע	14258913		מגיד אל כרום	מגיד אל- כרום			04-9989838	azizmanna@ gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 המצב במגרש ע"י הגדלת אחוזי בניה במגרש מס' 39 בשכ' 7, רהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ- מגורים א' ל- מגורים ג'.
2. הגדלת זכויות בניה.
3. תוספת קומות.
4. תוספת יחידות דיור.
5. שינוי קווי בניין.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	39	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	39

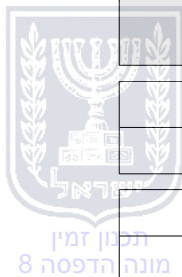
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,063	100
סה"כ	1,063	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,063.71	100
סה"כ	1,063.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שטחי שירות הכוללים: מרתף, ממ"דים, חניה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת שני מבני מגורים נפרדים:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>מבנה מס' 1 - מבנה בן קומה אחת ומרתף - יחידת דיור אחת.</li> <li>מבנה מס' 2 - מבנה בן 6 קומות ומרתף</li> </ul> </li> <li>2. שטחי השירות כוללים:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>א. מרתף - במבנה מס' 1 משמש כאחסנה.</li> <li>במבנה מס' 2 המרתף יכלול מקומות חניה ומחסנים.</li> <li>גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.35 מ'.</li> <li>המרתף ייבנה מתוך קונטור המבנה שמעליו.</li> </ul> </li> <li>ב. חניה - מבנה מס' 1 - תותר הקמת סככת חניה בחזית הבית בקו בניין צדדי וקדמי 0.0 - שער החניה לא יפתח לכיוון הרחוב.</li> <li>מבנה מס' 2 - מקומות החניה ייבנו בקומת המרתף ובחנייה עילית לפי נספח תנועה.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>הגישה אליהם תהיה דרך כביש מכיוון הכביש לפי תקן חניה ארצי.</li> <li>ג. מחסן - במבנה מס' 1 ו-2 - ייבנו בקומת המרתף כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</li> <li>ד. ממ"דים - ייבנו לפי הנחיות הג"א ופק"ע כחלק בלתי נפרד מהמבנים.</li> </ul> </li> <li>3. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>ימוקמו באופן נסתר, ככל הניתן.</li> </ul> </li> <li>4. במבנה מס' 2 תותר הקמה של קומה טכנית בה ימוקמו מתקנים טכניים כגון: מיזוג אוויר, וכו'.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>קומה זו תיבנה עם קירות עד 1.1 מ' ומעליהם חלון רפפה לאוורור הקומה.</li> </ul> </li> <li>5. תותר הקמה של חדר יציאה לגג דרך המעלית וחדר המדרגות.</li> <li>6. קולטי שמש יותקנו ע"ג הגגות בהתאם להנחיות המרחביות ואישור מהנדס העיר.</li> <li>7. הנחיות לעיצוב אדריכלי יינתנו ע"י הוועדה המקומית לעת מתן היתרי בנייה.</li> <li>8. לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	1	6 (3)	21	7	60	275	2927	(2) 787		(1) 140	2000	1064	39	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		מגורים ג'
	39	

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) עבור 7 ממ"דים\*12 מ"ר = 84 מ"ר וחדרי מדרגות.

(2) עבור מרתף חניה, אחסון וקומה טכנית.

(3) + חדר יציאה לגג.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.                  2. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות של הרשות המקומית.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.                  4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.                  5. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413.                  6. 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                  7. תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.                  2. יוקם חניון תת קרקעי בקומת מרתף עבור דיירי המבנה לפי נספח תנועה.</p>
	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. 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.                  ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.                  ג. 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><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.                  2. 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 חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.                  3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה</p>

<b>ניקוז</b>	<b>6.4</b>
<p>וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.                  4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה לתכנית הינו מט"ש רהט.                  ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.                  ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.                  ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.                  ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>עתיקות</b>	<b>6.6</b>
<p>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] יבצעו 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.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8