

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0862235

מגורים במגרש 609, מתחם 5, רהט



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי רהט  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/07/2022

להפקיד את התכנית

05/01/2023

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, תוספת זכויות בניה עבור 4 יחידות דיור (סה"כ 6 יח"ד) ושינוי קווי בניין בנוסף התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה (חלוקת מגרש מאושר לשני מגרשים חדשים) במגרש 609 מתחם 5 רהט .



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 מגורים במגרש 609, מתחם 5, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0862235

1.2 שטח התכנית 0.790 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 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	174728
קואורדינאטה Y	587445

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם 5 מגרש 609, 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		609	

מתחם-5

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100823	מוסדר	חלק		51
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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו מפרטת את הוראות תכנית 17 / 02 / 402. בתחום התכנית בלבד הוראות תכנית 17 / 02 / 402 תחולנה על תכנית זו.	פירוט	402 / 02 / 17
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 / 03 / 408 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			יוסף אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 56 10/02/2022	יוסף אל שאפעי	10/02/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	15: 22 05/12/2022	סלימאן מחמיד	05/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חנייה	15: 24 05/12/2022	קאיד אבו פריח	05/12/2022	1	1: 250	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא		12: 29 20/06/2022	יוסף אל שאפעי	20/06/2022	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	מועין אחמד אלקרינאוי			רהט	(1)	609	053-5555041		krnawy- m22@gmail .com
	פרטי	נגיוד עליאן אלקרינאוי			רהט	(2)	609	054-7780215		77salh@gm ail.com
	פרטי	סאלח אחמד אלקרינאוי			רהט	(2)	609	054-7780215		77salh@gm ail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מתחם-5 מגרש 609/2.

(2) כתובת: מתחם-5 מגרש 609/1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי		אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	08-9918630		shafhee@inte r.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	קאיד אבו פריח	740	קאיד להנדסה ומדידה	רהט	(1)		050-5344935		en.kaid@gma il.com
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(2)	256	04-6316669	04-6112882	office@form a-archs.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(3)	4	050-2416200		yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 529.

(2) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 256.

(3) כתובת: סחינין רחוב ראשי.



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	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, 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**

הסדרת בניה קיימת על-ידי תוספת זכויות בניה ותוספת יח"ד, איחוד וחלוקה בהסכמה במגרש 609 מתחם 5, רהט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- קביעת השימושים וזכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- 2- איחוד וחלוקה בהסכמה (חלוקת מגרש מאושר לשני מגרשים חדשים).
- 3- תוספת 4 יח"ד חדשות ל 2 יח"ד מאושרות (סה"כ 6 יח"ד בתכנית).
- 4- שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- 5- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- 6- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	609A, 609B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	790	100
סה"כ	790	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	789.12	100
סה"כ	789.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח עיקרי הכולל מגורים ושיג ושטחי שירות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חניה מקורה</li> <li>- מחסן</li> <li>-ממ"ד</li> </ul>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מחסן :</li> <li>א. המחסן יהיה חלק מיחידת הדיור .</li> <li>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א .</li> <li>- חנייה מקורה :</li> <li>א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</li> <li>ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</li> <li>ג. החניה תמוקם בקו בניין קדמי 0</li> </ul> <p>שיג: יבנה כחלק מהמבנה בקומת קרקע , עם כניסה נפרדת גובה השיגי בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>-מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p> <p>-ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .</p> <p>- לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>- הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר</p>
<b>ג</b>	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מתקנים למיזוג אוויר, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .</p> <p>כל המתקנים יוסתרו והמסתור יוצג בבקשה להיתר הבניה.</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	
							שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								עיקרי					שרות
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	3	7.5	3	60	196	778	(2) 111	(1) 667	395	609A	מגורים ב'	
													אחורי
(3)	3	15	7.5	3	60	196	778	(2) 111	(1) 667	395	609B	מגורים ב'	
(3)	3	15	7.5	3	60	196	778	(2) 111	(1) 667	395	609B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - מתוכם 60 מ"ר שיגי ..

(2) מתוכם : - 30 מ"ר מחסן 10 מ"ר לכל יחיד . - 36 מ"ר ממ"ד 12 מ"ר לכל יחיד . 45 מ"ר חניה (15 לכל יחיד) ..

(3) כמסומן בתשריט ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>														
<p>היתר בנייה יינתן על ידי ראשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה .</p> <p>- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .</p> <p>א-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח 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 ופייעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.</p> <p>ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין .</p> <p>ג- תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>ה- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .</p> <p>ו- הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה, כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ז- כתנאי למתן היתר בניה עמידה בהוראות התוכנית לנושא שהיית מי נגר.</p>															
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>														
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה</p>															
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>														
<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.</p> <table border="1" data-bbox="335 1467 1257 1702"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>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. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.</p>	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'
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'													
<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>														
<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</p>															

<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
<p>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 שמשעותן פגיעה בקרקע.</p>	

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<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>	

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



תכנית מס' 618-0862235

טבלת הקצאה : שפ' מתחם-5 מגורש 609

מזב יוצא		מזב נכנס		נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הפעלים	חתימת הפעלים	שטח המגרש המוקצה במ"ל	מס' המוקצה ארצי / שופ'	מס' המגרש המוקצה במ"ל	שטח החלקה המכלול בתוקף החלטה במ"ל	מס' חלקה	שטח החלקה המכלול בתוקף החלטה במ"ל	מס' חלקה	גוש
10/02/2022		100.00%	394	609B	197.5	37247483	789	609	51 100823 1 400734
10/02/2022		50.00%	197	609A	197.5	34050989			
10/02/2022		50.00%	198	609A	197.5	60642287			
		100.00%	789		789		789		

מס' רישון 118296

יוסף אלישאפעי  
מחזיק, בניין  
מס' רישון, 118296

שם עורך  
אלישאפעי יוסף

