

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0857847

מגורים במתחם 5 מגרש 548, רהט

מחוז

דרום

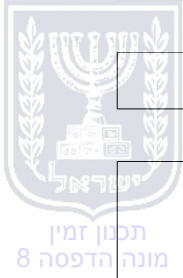
מרחב תכנון מקומי

רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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, איחוד וחלוקה בהתאם לחלוקה הנכסית, תוספת זכויות בנייה עבור 2 יחידות דיור(סה"כ 4 יח"ד) ושינוי קווי בניין לצורך מתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 548 מתחם 5 רהט .



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 במתחם 5 מגרש 548, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0857847

405 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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	174959
קואורדינאטה Y	587126

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם-5 מגרש 548

### 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
	584		רהט

מתחם-5

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100824	מוסדר	חלק	41	

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
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 / 23 /14 . הוראות תכנית תממ/4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
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	טבלת הקצאה	14: 19 30/07/2022	יוסף אל שאפעי	30/07/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי	12: 18 14/09/2022	סלימאן מחמיד	14/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 02 30/07/2022	יוסף אל שאפעי	30/07/2022	1	1: 1	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	ואפה אלקרינאוי (1)			רהט		548	053-2779755	053-2779755	grenawy-ateef@gmail.com
	פרטי	מוניב איברהי אלקרינאוי (1)			רהט		548	053-2779755	053-2779755	grenawy-ateef@gmail.com
	פרטי	שאידה מנסור אלקרינאוי (2)			רהט		548	053-2779755	053-2779755	grenawy-ateef@gmail.com
	פרטי	עאטף אברהים קרינאוי (2)			רהט		548	053-2779755	053-2779755	grenawy-ateef@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מתחם 5 מגרש 548A.

(2) כתובת: מתחם 5 מגרש 548B.

**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 : 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
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי		אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	08-9918630	072-2449808	shafhee@inter.net.il
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(1)	256	04-6316669	04-6112882	office@forma-archs.com
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(2)	4	050-2416200		yaser_gn@gmail.com

(1) כתובת : אום אל פחם ת.ד. 256.

(2) כתובת : סחינין רחוב ראשי.





## 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 התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת בנייה קיימת על-ידי תוספת זכויות בנייה עבור 2 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד במגרש) ואיחוד וחלוקה במגרש 548 מתחם 5, רהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת השימושים וזכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- 2- הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה של מגרש 548.
- 3- תוספת יח"ד.
- 4- שינוי יעוד מבא"תי 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'	548A, 548B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	809	100
סה"כ	809	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	808.95	100
סה"כ	808.95	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>שטח עיקרי הכולל מגורים ושיג ושטחי שירות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חניה מקורה</li> <li>- מרתף</li> <li>- מחסן</li> <li>-ממ"ד</li> </ul>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת שני מבנים עם קיר משותף. המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0. גובה הכניסה הקובעת יותאם עם הרחוב. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מחסן</li> <li>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0. ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מ'. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש.</li> <li>- קומת מרתף: בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן, מתקנים טכניים, לא יותרו חיבורים למערכת ביוב ובהתאם לתקנון.</li> <li>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א.</li> <li>- חנייה: ניתן למקם את החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</li> <li>- שיג: חדר אירוח מסורתי 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. הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בכניסה נפרדת. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. תיאסר פתיחת פתחים בקו בנין אפס למגרש השכן. לא יותרו פתחים בקו בנין (0.0) אלא לצורך אוורור ותיאורה.</li> <li>גדרות: קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת.</li> <li>- ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש ומתקנים פוטוולטאים לפי תמ"א 1. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר).</li> </ul>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ינתנו בעת בקשת היתר הבניה מאת הרשות המקומית.</p>



## 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			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות		
	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
(4)	(4)	(4)	1	3	12	4.9	2	60	173	700	(3) 220	(2) 84	(1) 396	404	548A	מגורים	ב' מגורים
(4)	(4)	(4)	1	3	12	4.9	2	60	173	700	(3) 220	(2) 84	(1) 396	405	548B	מגורים	ב' מגורים



תכנון זמין  
מנה הדפסה 8



תכנון זמין  
מנה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	548A	מגורים	מגורים ב'
(4)	548B	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

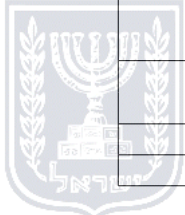
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 60 מ"ר שיגי.

(2) מתוכם: א- מחסן 30 מ"ר. ב- ממ"ד 24 מ"ר (12 מ"ר לכל יחיד). ג- חניה 30 מ"ר.

(3) מרתף.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

	<b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.1</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>																
	<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>															
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה.</p>																
	<b>6.3 חשמל</b>	<b>6.3</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 1429 1257 1659"> <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 עתיקות</b>	<b>6.4</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 חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו</p>																

<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	

<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>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>	

<b>6.7</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



