

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0904607

מגורים במגרש 178, מתחם 4, רהט

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/11/2022

להפקיד את התכנית

04/12/2022

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, על-ידי הוספת 3 יח"ד ליחידה המאושרת וביטול יח"ד קטנה, תוספת זכויות בנייה והסדרת המצב הקיים לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגורים 178, מתחם 4, 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 178, מתחם 4, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0904607

שטח התכנית 0.579 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	175741
קואורדינאטה Y	587491

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 178, מתחם 4, 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
	178		רהט

שכונה מתחם 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100837	מוסדר	חלק	11	

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

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 17 /02 /402. הוראות תכנית 17 /02 /402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999		13/03/2007
406 /02 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /02 /406. הוראות תכנית 17 /02 /406 תחולנה על תכנית זו.	5321	3687		12/08/2004
409 /03 /17	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 /03 /409 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	5414	3364		07/07/2005



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	בינוי וחנייה	07: 22 12/05/2022	סלימאן מחאמיד	12/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 00 03/10/2022	פריד שקיר	03/10/2022	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	נורה עבד אלכרים אבו עאבד (1)			רהט		178			mmr.abed@gmail.com
	פרטי	נמר עבד אלרחמאן אבו עאבד (1)			רהט		178			mmr.abed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם-4 מגרש 178.

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: קריית 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	פריד שקיר		פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט	107			farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	חיטיב למדידה והנדסה	יפיע	(1)	4	054-9995266		h.n.eng415@gmail.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)	256	04-6316669	04-6112882	office@form a-archs.com

(1) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

(2) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 256.



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	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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים על-ידי תוספת 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד במגרש) וזכויות בניה וביטול יח"ד קטנה במגרש 178, מתחם 4, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- קביעת זכויות בניה, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה .
- ב- שינוי קווי בניין .
- ג- שינוי יעוד מ-"מגורים א'-מגרש מיוחד" ל-"מגורים ב"."
- ד- קביעת תנאים למתן היתר בניה .
- ה- תוספת 3 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד).
- ו- ביטול יח"ד קטנה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	178

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'- מגרש מיוחד	579	100
סה"כ	579	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	579.32	100
סה"כ	579.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> מגורים . שיג . מחסן . מרתף . חניה מקורה . ממ"ד .
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת מבנה מגורים אחד . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : א. בבניה רוויה (2 קומות ומעלה)- 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 0.00. ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבקש. - קומת מרתף : א. גובה מירבי עד 3 מ' וישמש למחסן ומתקנים טכניים. ב. לא יותרו חיבורים למערכת ביוב. - 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. החנייה תמוקם בקו בניין קדמי צידי 0. ד. גובה הגג המקסימלי יהיה עד 2.2 מ'. ה. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש. <p>שיג :</p> <p>יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 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 מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית". זכויות הבנייה יחשבו במניין השטחים העיקריים.</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>



4.1	מגורים ג'
ב	עיצוב פיתוח ובינוי - הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	1	4	15	6.9	4	60	208.46	1207	(3) 22	218	(2) 238	(1) 729	579	178	מגורים	ג'



צידי-תכנון זמין
שמאלי הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(4)	178	מגורים	מגורים ג'	(4)	(4)

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 : 48 מ"ר ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד) , 40 מ"ר מחסן (10 מ"ר לכל יח"ד) , 60 מ"ר חניה (15 מ"ר לכל יח"ד) . 74 מ"ר פירגולה . 16 עליה לגג..
- (3) 12 מ"ר ממ"ד 10 מ"ר מחסן.
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>-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 פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי 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 היתר בניה הינו הריסת מבנה או חומה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית. 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</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</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>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</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</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.4	עתיקות
<p>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.</p>	

6.5	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>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12