

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0792317

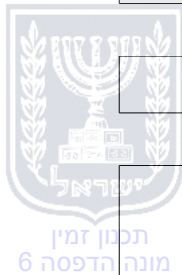
מתחם 3 מגרש 325, רהט

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:

18/12/2022

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 זכיות בנייה עבור 4 יחידות דיור (סה"כ 6 יח"ד) ושינוי קווי בניין לצורך מתן מענה למצוקת הדיור במשפחה במגרש 325 מתחם 3 רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 3 מגרש 325, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0792317

1.2 שטח התכנית 0.724 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	177428
קואורדינאטה Y	587527

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 3 מגרש 325, 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		325	1

מתחם 3

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100815	מוסדר	חלק	54	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
410 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 410 /03 /17 ממשיכות לחול.	5369	1715		24/02/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחנייה	10: 34 28/05/2022	סלימאן מחמיד	28/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 51 09/11/2022	יוסף אל שאפעי	09/11/2022	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	מוסא אחמד אבו זאיד (1)			רהט	שכ 5		052-2835199		abozayed@gmail.com
	פרטי	מליחה מחמד אבו זאיד (1)			רהט	שכ 5		052-2835199		abozayed@gmail.com
	פרטי	סבריה סלימאן אבו זאיד) (2			רהט	שכ 5		052-2835199		abozayed@gmail.com
	פרטי	עלי אחמד אבו זאיד (2)			רהט	שכ 5		052-2835199		abozayed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 325/2.

(2) כתובת: 325/1.

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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

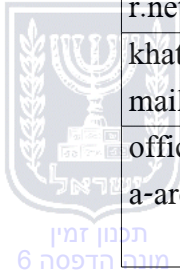
(1) כתובת: קרית הממשלה ק-1.

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			רהט	אל ביאדר		089918630		shafhee@inter.net.il
	מודד	ניזאר ח'טיב	1021		יפיע	(1)				khateeb.n@gmail.com
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל- פחם	(2)	256	04-6316669	04-6112882	office@forma-archs.com

(1) כתובת: יפיע מיקוד 16955 ת.ד. 715.

(2) כתובת: אום אל פחם ת.ד. 256.



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 זכיות בנייה עבור 4 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד במגרש) ושינוי קווי בניין במגרש 325 מתחם 3, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת השימושים וזכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- 2- תוספת 4 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד).
- 3- שינוי יעוד מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- 4- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- 5- 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'	325A, 325B

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	723.5	100
סה"כ	723.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	723.5	100
סה"כ	723.5	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים -שיג - חניה מקורה - מחסן -ממ"ד -מרתף</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר הקמת מבנה מגורים אחד גובה הכניסה הקובעת יותאם עם הרחוב. בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>- מחסן : תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. למחסן נפרד לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבוקש.</p> <p>- ממ"ד : יבנה כחלק מיחידת הדיור עפ"י הוראות הג"א.</p> <p>- חנייה :תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד</p> <p>א-ניתן למקם את החניה בקו בנין קדמי 0.</p> <p>ב- הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>ג-תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים</p> <p>ד-שער החניה יפתח לכיוון המגרש .</p> <p>- שיג : חדר אירוח מסורתי ימוקם כחלק מקומת הקרקע .</p> <p>א-ימוקם כחלק מהמבנה או בקו בנין צדדי וקדמי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. ב-הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בכניסה נפרדת.</p> <p>ג- חמר הגמר יהיה תואם למבנה העיקרי .</p> <p>ד-כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית .</p> <p>ה-תיאסר פתיחת פתחים בקו בנין אפס למגרש השכן.</p> <p>ו-ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין (0.0) אלא לצורך אוורור ותיאורה.</p> <p>- הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי ינתנו בעת בקשת היתר הבניה מאת הרשות המקומית.</p> <p>גגות : הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>א. 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 עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .</p> <p>ב. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>-חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 .</p> <p>א. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>הוראות פיתוח</p> <p>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. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	תכנית (% 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	גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)			12	8.3	3	60	128	464			(2) 111	(1) 353	362	325A	מגורים	ב' מגורים	
(3)	1		12	8.3	3	60	138	499	(4) 35		(2) 111	(1) 353	362	325B	מגורים	ב' מגורים	



צידי-תכנון זמין
שמאלית הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	325A	מגורים	מגורים ב'	(3)	
(3)	325B	מגורים	מגורים ב'	(3)	

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) כולל שיג 60 מ"ר.
- (2) חניה מקורה עד 45 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד). - ממ"ד עד סך 36 מ"ר (12 מ"ר לכל יח"ד). מחסן 30 מ"ר (10 מ"ר לכל יח"ד)..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מרתף.



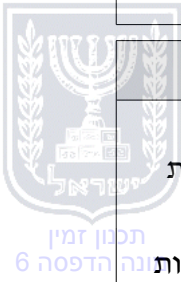
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<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 ויפיעו 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>
6.2	חניה
	<p>החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .</p>
6.3	חשמל
	<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> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבורללם ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו') .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>



6.5	תשתיות
<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>	



6.6	עתיקות
<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 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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים בערך

