

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0995381

מגרש מגורים מס' 51 שכונה 26 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

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקה תכנוניים למגרש מגורים מס' 51 שכונה 26 (אלרחמה) ברהט לשני תאי שטח : 51A ו- 51B לפי סעיף 62 א(א) 1, ושינוי וקביעת קווי בניין צידיים ואחוריים לפי סעיף 62 א(א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מגורים מס' 51 שכונה 26 רהט

ומספר התכנית

618-0995381

מספר התכנית

1.296 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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	177467
קואורדינאטה Y	588551

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 26 (אלרחמה) רחוב אלימן / אבו טלחה אלאנסארי.

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			

שכונה (אלרחמה) 26

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100648	מוסדר	חלק	35	
400102	מוסדר	חלק	125	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
354 /03 /7	51

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
08/01/2023		2823	11034	תכנית זו משנה הוראות תכנית 618-0627836 בנושא קווי בנין, יתר הוראות תכנית 618-0627836 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	618-0627836
13/08/1989		3856	3688	תכנית זו מחליפה את תכנית .354/03/7	החלפה	354 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע מצב מאושר	16:11 20/08/2023	זוהדי אבו ג'אמע	14/03/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אחמד עגמי (1)			רהט			054-8332873		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה 26 (אלרחמה).

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
מהנדס מבנים	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : שכונה 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
מגורים	ייעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, מגורים א', מגורים ב', אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות תקפות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניס, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.
שנאי/חדר השנאה/חדר טרנספורמציה	מתקן הנדסי בגודל מינימלי של 4.4 X 4.7 מ' נטו, הנדרש לשם אספקת חשמל רציפה לכל 100 יח"ד. גודל המגרש לחדר השנאה זה יהיה כ- 6.4 X 7.7 מ' לתחנה לשנאי יחיד.

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 לאיחוד וחלוקה תכנוניים ושינוי וקביעת קווי בנין במגרש 51 שכונה 26 (אלרחמה) ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה תכנוניים למגרש 51 לשני תאי שטח 51A ו-51B לפי סעיף 62 א(א) 1.
- שינוי וקביעת קווי בנין כמתואר בתשריט לפי סעיף 62 א(א) 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	51A, 51B
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
51B	מגורים א'

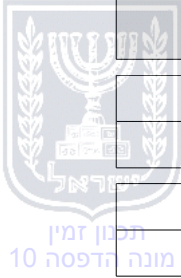
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,296	100
סה"כ	1,296	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,295.79	100
סה"כ	1,295.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>2) מרתפים: תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה. שטח המרתף יחשב כשטח שירות,</p> <p>כמפורט בס' 5 להלן. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין המותרים בתכנית זו.</p> <p>3) תותר כניסה לחניה משותפת בקו בנין 0 בהסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>4) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי, 0 במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. כל שימוש בשיג שאינו לצרכי אירוח משפחתי כמופיע בהגדרות לתכנית זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.</p> <p>חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</p> <p>הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>5) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו. תותר בניית המחסן בקו בניין צדדי ואחורי 0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו בגג משופע.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>הוראות חניה לכל המגרשים:</p> <p>1. כל תוספת בנייה מכח תכנית 618-0627836 תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן.</p> <p>החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת.</p> <p>3. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>התכנית משנה וקובעת קווי בנין בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>הוראות אדריכליות לכל המגרשים:</p> <p>1) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>המתקנים יוסתרו ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה בבקשה להיתר.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>(2) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) גדרות: במקרה של הוספת גידור במגרש שאינו מגודר, מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים ישולבו בתכנון הגדר, בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>(2) נטיעת עצים: בכל מגרש בו מוגשת בקשה להיתר בניה, יינטע לפחות עץ בוגר אחד בקו הבניין הקדמי. מיקום העץ יוצג בבקשה להיתר.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-60% משטח המגרש.</p> <p>ב. יותרו מחסנים בשטח מירבי של 20מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 20מ"ר ליח"ד.</p> <p>ג. תותר הקמת חניה מקורה לפי מפתח של 20מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.</p> <p>ד. שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12מ"ר עבור כל יח"ד במגרש</p> <p>ה. שטח לשיג יבוא בנוסף על מניין השטחים העיקריים. תותר חריגתו מקווי הבנין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	7	4	60	190	60		30	(1) 100	648	51A	מגורים	מגורים א'
(3)	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	7	4	60	190	60		30	(1) 100	648	51B	מגורים	מגורים א'



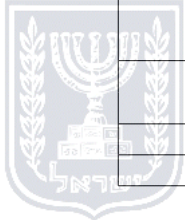
אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(3)	51A	מגורים	מגורים א'
(3)	51B	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוראות טבלה 5:

- שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-60% משטח המגרש.
- יותר מחסנים בשטח מירבי של 20 מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 20 מ"ר ליח"ד.
- תותר הקמת חניה מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.
- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד במגרש.
- שטח לשיג יבוא בנוסף על מניין השטחים העיקריים. תותר חריגתו מקווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים בהיקף של 60 מ"ר למגרש להקמת שיג..
- (2) קומה עליונה בנסיגה..
- (3) כמסומן ומתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי הבניה יינתנו בתנאים הבאים:

1. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ככל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.

2. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש מירב יח"ד המאושרות

במגרש, העמדת המבנים וכן את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, אזורי גינון ונטיעות, ונטיעה של לפחות 2 עצים בוגרים במגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ. 1: 100.

3. תנאי להיתר בנייה הינו צירוף נספח לבקשה להיתר ובו תוצג החלפת חיבור המגרש לקו המים הראשי לקוטר " 4או לחילופין קבלת אישור תאגיד המים "מי רהט" לבקשה להיתר הבנייה.

4. הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.

5. התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ואישור של התקשרות היזם עם אתר פסולת מאושר.

6. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.

7. הצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.

8. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

אישורים נדרשים:

(1) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

(2) במידה והבקשה כוללת כריתה או העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק ידרש אישור פקיד היערות לבקשה.

(3) אישור רשות התמרור המקומית לפתרון תנועה וחניה במגרשים שבהם שימושים שאינם מגורים.

(4) תיאום עם חברת החשמל.

6.3**חניה**

1. כל תוספת בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה. תותר חנייה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת.

2. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.

6.4**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.

6.5**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות

6.5	ניהול מי נגר
	<p>גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי לקבלת היתר בנייה במגרש ובו נכללים יותר מ- 5 עצים בוגרים ע"פ הכללים לסקר עצים בוגרים של פקיד יערות ארצי הינו קבלת חוות דעתו של פקיד יערות מחוז הנגב של משרד החקלאות להיתר הבנייה.</p>

6.7	סטיה ניכרת
	<p>כל שימוש לשהיית קבע בשיג יהווה סטייה ניכרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 20 שנים מיום אישורה.

