

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0350264

מגרש 36 שכ' 18, רהט

מחוז

דרום

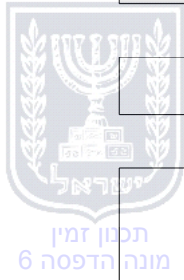
מרחב תכנון מקומי

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת קווי הבניין, הוספת זכויות בניה והסדרת המצב הקיים במגרש 36 שכונה 18 ביישוב 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 מגרש 36 שכל 18, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0350264

1.2 שטח התכנית 1.422 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | רהט |
| קואורדינאטה X | 175063 |
| קואורדינאטה Y | 588390 |

1.5.2 תיאור מקום שכונה 18

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 | | 36 | |

שכונה 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100610 | מוסדר | חלק | 45 | |

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 |
|-------------|------------------|
| 344 /03 /7 | 36 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 31/08/2005 | 4014 | 5432 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / ממשיכות לחול. 15 / 223 | החלפה | 15 / 223 / 02 / 17 |
| 13/03/2007 | 1999 | 5640 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 / 02 / 402. הוראות תכנית 17 / 02 / 402 לעניין מס' יחידות הדיור ויעוד הקרקע תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 402 / 02 / 17 |
| 07/01/2003 | | 5145 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול. | החלפה | 2155 / מק / 17 |
| 29/05/1987 | 1737 | 3454 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 344 ממשיכות לחול. | החלפה | 344 / 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 | | 11: 15 20/08/2015 | זוהדי אבו ג'אמע | 20/08/2015 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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 | חליל אלקרינאוי | | | רהט | (1) | 36 | | 08-9910649 | |
| | פרטי | חמאד אלקרינאוי | | | רהט | (1) | 36 | | 08-9910649 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 18.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|-------------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|------------|-------|
| בעלים | | חליל אלקרינאוי | | | רהט | (1) | 36 | | 08-9910649 | |
| בעלים | | חמאד אלקרינאוי | | | רהט | (1) | 36 | | 08-9910649 | |

(1) כתובת: שכונה 18.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|------------|------------------------|
| | עורך ראשי | זוהדי אבו ג'אמע | 41600 | | רהט | (1) | 76 | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |
| | מודד | זוהדי אבו ג'אמע | 792 | | רהט | (1) | 76 | 08-9917911 | 08-9910649 | zohde@zaha v.net.il |





תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 המצב הקיים במגרש 36 שכונה 18 ביישוב רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי הבניין כהמתואר בתשריט ע"פי סעיף 62 א (א) (4).
- יותר חנייה מקורה מתקרת בטון ע"פי סעיף 62 א (א) (5).
- הגדלת השטח העיקרי למגורים ע"פי סעיף 62 א (א) (16) א (א) (2) ב 7% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

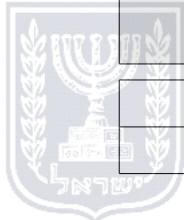


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 36 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|-------|--------|
| אזור מגורים | 1,289 | 100 |
| סה"כ | 1,289 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,289.04 | 100 |
| סה"כ | 1,289.04 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | - מגורים. - חנייה מקורה. - שיג'. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>א- מגורים : עד 2 מבנים למגורים עם 3 קומות מעל הכניסה הקובעת בתא שטח לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>1) גובה המבנה העיקרי במגרש ימודד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים.</p> <p>2) המרווח המרבי בין שתי המבנים העיקריים יהיה עד 6.5 מ'.</p> <p>ב- מחסן : תמוקם בקו בניין אחורי צדי 0.0 שלא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירווי יהיה עד 2.8 מ'. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חנייה : יותר כחלק מהמבנה העיקרי שבחזית המגרש הקדמית.</p> <p>ה- שיג : יותר כחלק מהמבנה העיקרי שבחזית המגרש הקדמית ובצמוד לחנייה המקורה.</p> <p>ו- קירות גדר : הגובה המרבי לקיר בטון מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ'.</p> <p>ז- מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</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 יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|-------------------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|-----------------------|------------|-------|------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | מתחם לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | | | | | שרות | |
| אחורי צידו- שמאלי | צידו- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 8 | 3.1 | 4 | 60 | 84.78 | 1092.75 | 128.9 | (2) 229.12 | (1) 734.73 | 1289 | 36 | מגורים א' | מגורים א' |
| (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | | | | | | | | | | | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי (3) | 36 | מגורים א' | מגורים א' |

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) $(7\% * 1289) + (50\% * 1289)$.

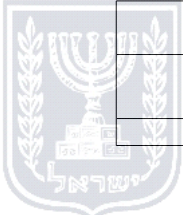
(2) 8% שטח שירות.

60 מ"ר שיג'. .

30 מ"ר חנייה .

36 מ"ר ממ"ד/ממ"ק.

(3) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>1-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2-התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .</p> <p>3-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4-היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 תשתיות</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הרישוי המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .</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 הרישוי המקומית ובאישור חב' התקשורת.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 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 בטלה הבאה, בקו אנכי משוך על</p> | <p>6.6</p> |



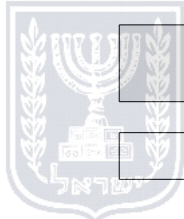
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

| חשמל | 6.6 |
|--|-----|
| <p>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 -3מ', מרחק מציר הקו- 3.5מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני -0מ', מרחק מציר הקו - 20מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני -0מ', מרחק מציר הקו - 35מ'.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | לי"ר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6