

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0819474

שכונה 18 מגרש 138, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

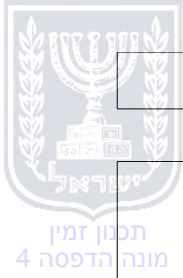
סוג תכנית

דרום

רהט

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המצויה משנה את קווי הבניין במגרש מס' 138 שכונה 18 בישוב רהט.  
ללא שינוי בהוראות התכנית הכפופה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

שכונה 18 מגרש 138, רהט

618-0819474

מספר התכנית

0.989 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

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	174475
קואורדינאטה Y	588375

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב אלרדואן, שכונה 18 רהט.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רהט - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה 18

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400933	מוסדר	חלק		1

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	138

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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 02 /17 /02 ממשיכות לחול.	כפיפות	15 /223 /02 /17
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /17 /02 /402. הוראות תכנית 17 /02 /402 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	402 /02 /17
07/01/2003		5145	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /מק/ /2155. הוראות תכנית 17 /מק/ /2155 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	2155 /מק/ 17
29/05/1987	1737	3454		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			יוסף אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13:53 19/12/2019	יוסף אל שאפעי	19/12/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 4

**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	סמיה חסן אלקרינאוי			רהט	(1)	138			adnan@gmail.com
	פרטי	עדנאן מוחמד אלקרינאוי			רהט	(2)	138			adnan@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שכונה 18 מגרש 138.

(2) כתובת: שכונה 18 מגרש.

**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)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 233.

**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	089918630		shafhee@inter.net.il
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(1)	28			yaser_gn@walla.com

תכנון זמין  
הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

שינוי קווי בניין במגרש מס' 138 שכונה 18, רהט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	138

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	989.09	100
סה"כ	989.09	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	989.09	100
סה"כ	989.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	-מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א- מגורים : עד 2 מבנים למגורים עם 2 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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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						גודל מגרש כללי		
									שרות	עיקרי						שרות	
(1)	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	1	2	8	2	2	60	80.74	798.52	98.9	205.12	494.5	989	138	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מנה הדפסה 4



תכנון זמין  
מנה הדפסה 4

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	138	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמתואר בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>1-היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.                  2-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחותומה 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.                  3-היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.                  4-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדן.</p>	
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן 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".                  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>	
<b>6.4 ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<p>א.יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.                  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.                  ג.ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.                  ד.יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<b>6.5 פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.6 תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות</p>	



**תשתיות**

**6.6**

הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.  
 1-אספקת מים: יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.  
 2- ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.  
 3- תקשורת: מערכת קווי התקשורת והכבלים במגרש יחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 15 שנים בערך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4