

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0578187

מגרש 239 שכ' 18 רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

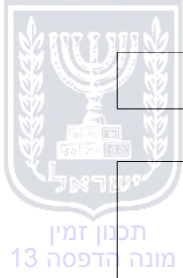
סוג תכנית

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 מציעה מסגרת תכנונית להוספת 6 יח"ד (סה"כ 8 יח"ד) ע"י תוספת זכויות בנייה לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 239, שכונה 18 ביישוב רהט



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 239 שכ' 18 רהט
-----	------------------------	-----------	---------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-0578187
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	1.859 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

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא 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	174591
קואורדינאטה Y	588270

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 239 שכ' 18 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
	239		רהט

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 / 02 / 223 / 15. הוראות תכנית 17 / 02 / 223 / 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / 223 / 02 / 17
07/01/2003		5145	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17 / מק / 2155 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	2155 / מק / 17
29/05/1987	1737	3454	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 311 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	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 אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 02 03/08/2020	יוסף אבו ג'יבר	03/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	10: 05 03/08/2020	ג'יסאן מזאוי	03/08/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	12: 21 19/11/2019	יוסף אבו ג'יבר	19/11/2019	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	הנד מחמד קרינאוי			רהט	(1)	239			
	פרטי	צאלח סעיד קרינאוי			רהט	(2)	239			
	פרטי	מגדי קרינאוי			רהט	(3)	239			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 239 שכ' 18 רהט.

(2) כתובת: בית 239 שכ' 81 רהט.

(3) כתובת: בית 239 שכ' 18 רבהט.

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)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1020	יפיע	יפיע	(2)				kahteeb.n@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(3)			04-6566475	mgassan@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715.

(3) כתובת: ת.ד. 8064 נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ל 8 יח"ד במגרש 239 שכ' 18 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.

תוספת זכויות בניה למגורים ב'

קביעת קווי בניין.

תוספת יח"ד למגרש.

קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	239

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,858.6	100
סה"כ	1,858.6	100

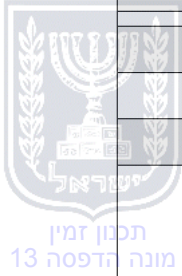
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,858.6	100
סה"כ	1,858.6	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, ממ"דים, מחסנים ושיג.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה תותר בניית עד 2 מבני מגורים במגרש במרחק 3 מ' או/אפס. שטחי השירות יכללו ממ"דים ומחסנים. ממ"דים: יבנו כחלק מיח"ד ועל פי הוראות פיקוד העורף. מחסנים: "א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ג. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש. שיג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית מתקני אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן מוסתר.
ב	הוראות פיתוח על פי הנחיות הועדה המקומית רהט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	4	8	60	120	2229	(1) 176	2053	1859	239	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	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) ממ"דים: 12 מ"ר לכל יח"ד

מחסנים: 10 מ"ר לכל יח"ד.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה".</p> <p>ד. 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 יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. 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".</p> <p>(במידה והתכנית כוללת רצפזור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסימי ידרש סקר).</p> <p>ז. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	
6.2	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 שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
6.4	ניקוז
<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית 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 וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו").</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.5	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>

6.6	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו עפ"י הוראות פיקוד העורף.

6.7	תשתיות
	<p>- מים: חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13