

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1278282

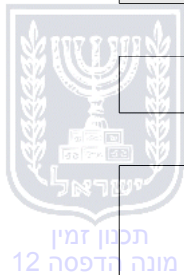
שכונה 10 מגרש 55, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005343686/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב אלשמס בשכונת אבן ח'לדון ברהט גוש 100231 חלקה 1. התכנית משנה קווי בניין בהתאם לבניה קיימת.

השינויים המבוקשים הם:

1. שינוי קו בנין אחורי ל- 2.1-3 מ' במקום 5 מ'.
2. שינוי קו בנין צידי ימני ל 1.9 במקום 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 10 מגרש 55, רהט

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

618-1278282

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.996 דונם

שטח התכנית

1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	176394
קואורדינאטה Y	590076

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלשמס שכונה אבן חלדון (10) מגרש 55, 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	אלשמס	55	

שכונה שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית-618 0627836. הוראות תכנית 618-0627836 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>618-0627836</u>
29/12/1987		563	3513	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /356 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>356 /03 /7</u>



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					פריד שקיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		פריד שקיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	05/11/2023	פריד שקיר	10: 19 06/07/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	אמיר גדוע אלהוזייל (1)			רהט		55			aamazada@gmail.com
	פרטי	לילה עאזי אלהוזייל (1)			רהט		55			aamazada@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכי 10 מגרש 55 רהט.

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
אדריכל	עורך ראשי	פריד שקיר		פריד שקיר לתכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	חטיב להנדסה ומדידה	יפיע	(2)	4			h.n.eng415@gmail.com

(1) כתובת: שכי 2 בית 21 רהט.

(2) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

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	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפניים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

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 המצב הקיים במגרש, שינוי קווי בניין, במגרש 55 שכ' 10 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס.ק 4.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	55

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	995.5	100
סה"כ	995.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	995.5	100
סה"כ	995.5	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>(1) תותר בניית שני מבנים במגרש במרחק שלא יפחת מ-6 מטרים בניהם .</p> <p>(2) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>(3) מרתפים : תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה. שטח המרתף יחשב כשטח שירות, קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבנין המותרים בתכנית זו.</p> <p>(4) תותר כניסה לחניה משותפת בקו בנין 0, בהסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>(5) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. כל שימוש בשיג שאינו לצרכי אירוח משפחתי כמופיע בהגדרתו לתכנית זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 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>(6) 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> <p>תותר הקמת שני מבנים נפרדים למגורים ובתנאי שהמרחק בין לא יפחת מ-6 מטרים. חניה :</p> <p>1. כל תוספת בנייה מכח תכנית 618-0627836 תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן 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 שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>(1) גדרות : במקרה של הוספת גידור במגרש שאינו מגודר, מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. 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>

מגורים ב'	4.1
<p>אדריכלות</p> <p>1)גגות : הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. 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>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
													שרות						עיקרי
(3)	(4)	(3)	(3)	1	4 (2)	15	6	6	60	190	60	30	100 (1)	996	55	מגורים	מגורים ב'		

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 במניין 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 רביעית בנסיגה.
- (3) כמסומן בתשריט. תותר הקמת סככות לחניות מקורות בקו בנין 0 קדמי-צידי.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

- 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.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".

6.3 הוראות אחרות**6.3.1 עתיקות**

- א. ככל שיימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצע בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה