

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1293497

רהט מגרש 217 שכונה 29

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

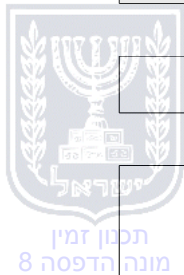
סוג תכנית

דרום

רהט

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005353592/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות קו בניין אחורי במגרש 217 בשכונה 29 ברהט בייעוד מגורים, מרחק בין מבנים וקביעת הוראות להריסה ללא שינויי בזכויות בנייה מאושרות

- 1- הקטנת מרחק בין מבנים מ 6 מ' מאושר ל 4 מ'
- 2- שינויי בקו בניין כמסומן בתשריט
- 3- סימון מבנים להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רהט מגרש 217 שכונה 29
-----	------------------------	-----------	-----------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-1293497
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	0.838 דונם
-----	------------	-------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	177745
קואורדינאטה Y	588539

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 217 שכונה 29 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
	217	עומר בן עבד אלעזיז	רהט

שכונה שכונה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100593	מוסדר	חלק		2, 7, 88

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
217	1 / 196 / 03 / 17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
13/03/2007		1999	5640	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו ויתר הוראות תכנית 402/02/17 ממשיכות לחול	כפיפות	<u>402 /02 /17</u>
08/01/2023		2823	11034	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו ויתר הוראות תכנית 618-0627836 ממשיכות לחול	שינוי	<u>618-0627836</u>
29/08/1996		4614	4438	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו ויתר הוראות תכנית 1/196/03/17 ממשיכות לחול	החלפה	<u>1 /196 /03 /17</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					מחמוד זייד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		מחמוד זייד		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	מצב מאושר	1: 250		31/12/2023	מחמוד זייד	14: 26 31/12/2023	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	דוא"ל
	פרטי	תהריד אלטורי אחמד (1)			רהט	שכ 92	217		gaberaltori79@gmail.com
	פרטי	גברין אלטורי מחמד (2)			רהט	שכ 92	217		gaberaltori79@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רהט שכ 29 מגרש 217.

(2) כתובת: רהט שכונה 29 מגרש 217.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178	zaid-m@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב	באר שבע	(1)	28	08-6652088	hotnegev@gmail.com

(1) כתובת: שד' רגר יצחק 28 באר שבע.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	אירוח בדואי מסורתי

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 לשינויי קווי בניין אחורי וצדדי, מרחק בין מבנים במגרש 217 שכונה 29 ברהט ללא שינויי ייעודי קרקע וזכויות בנייה מאושרות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4

2- שינוי בהוראות בינוי, הקטנת מרחק בין שני מבנים מ 6 מ' ל 4 מ' לפי סעיף 62א(א)5

3- קביעת הוראות הריסה לפי סעיף 62א(א)19



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	217	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	217

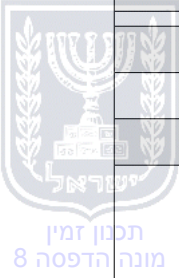
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	838	100
סה"כ	838	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	836.92	100
סה"כ	836.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבנים למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1) תותר הקמת שני מבנים נפרדים ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ 4 מטרים .</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, כמפורט בס' 5 להלן. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין המותרים בתכנית זו.</p> <p>4) תותר כניסה לחניה משותפת בקו בנין 0, בהסכמת בעלי המגרש הגובל.</p> <p>5) שיג :</p> <p>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</p> <p>זו. כל שימוש בשיג שאינו לצרכי אירוח משפחתי כמופיע בהגדרות לתכנית זו יהווה סטייה ניכרת</p> <p>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>6) מחסן :</p> <p>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>7) חנייה :</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>
ב	<p>פיתוח ונוף</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>
ג	<p>הוראות כלליות</p> <p>אדריכלות</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.
ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.
2. חומרי בנייה : חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045 לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	1	4 (3)	15 (2)	7	5	60	190	60	0	30	100 (1)	838	217	מגורים	מגורים ב'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	217	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

- א- שטח לשיג יבוא במניין השטחים העיקריים, תותר חריגתו מקווי הבניין
- ב- שטח המרתף ייחשב כשטח שירות, שטח מרתף מירבי ייקבע כ- 60% משטח המגרש
- ג- יותרו מחסנים בשטח מירבי של 20 מ"ר ליחיד, תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יחיד באותו מגרש לפי מפתח 20 מ"ר ליחיד
- ד- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח 12 מ"ר עבור כל יחיד במגרש
- ה- תותר הקמת חנייה מקורה לפי מפתח 20 מ"ר עבור כל חנייה הנדרשת על פי תקן החנייה של המגרש נשוא היתר. שטחי החנייה יבואו במניין שטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים בהיקף של 60 מ"ר למגרש להקמת שיג.
- (2) כולל עליית גג.
- (3) קומה עליונה בנסיגה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כמסומן בתשריט, תותר הקמת סככות לחנייות מקורות בקו בניין קדמי וצדדי של 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

הוראות תכנוניות	6.1
חניה	6.1.1
<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש . ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p>	
ניהול מי נגר	6.1.2
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה."</p>	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים :</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, 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>6.1.3 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413</p> <p>6.1.4 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין .</p> <p>6.1.5 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p> <p>6.1.6 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>6.1.7 בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו</p> <p>6.1.8 תנאי למתן היתר הריסת המבנים המסומנים להריסה</p> <p>6.1.9 תנאי למתן היתרי בנייה סגירת כל הפתחים בבניין הפונים לשטח ציבורי פתוח, לא יותרו פתחים בקו בניין אחורי של 0.00</p>	
הוראות אחרות	6.3
הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	6.3.1

א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.
 ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.

6.4

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

מיידי באישור התכנית

