

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1143197

שכונה 14 מגרש 96, רהט



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2024

להפקיד את התכנית

02/09/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005259022/310>

דברי הסבר לתכנית

על מגרש 96 שכונה 14 ברהט חלה תכנית 618-0627836 (תכנית העיבוי של העיר הוותיקה ברהט), שקבעה זכויות בניה חדשים לבניה הקיימת והחדשה בעיר הוותיקה ברהט. עם זאת, במגרש כבר קיימת בנייה שאינה תואמת לגמרי את תכנית העיבוי מבחינת השטח העיקרי והשירות, ולכן מציעה תכנית זו מסגרת תכנונית להסדרת זכויות הבניה, יחידות הדיור וקווי הבניין, כדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 14 מגרש 96, רהט

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

618-1143197

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.780 דונם

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	175422
קואורדינאטה Y	589557

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 14 מגרש 96, 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
	96		רהט

שכונה שכונה 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231/3	מוסדר	חלק	94	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>15 / 223 / 02 / 17</u>	החלפה	: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 15/223/02/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5432	4014		31/08/2005
<u>618-0627836</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 618-0627836 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	11034	2823		08/01/2023
<u>618-0770354</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 618-0770354. הוראות תכנית 618-0770354 תחולנה על תכנית זו.	10694	10275		31/07/2022
<u>2155 / מק / 17</u>	החלפה	: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2155/מק/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5145			07/01/2003
<u>166 / במ / 7</u>	החלפה	: תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 166/במ/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4326	4421		10/08/1995



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
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 250	1	28/09/2022	סלימאן מחאמיד	09: 42 24/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	20/09/2022	פריד שקיר	10: 13 24/06/2024	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	מרפת דיפללה שיד אלעיד (1)			רהט		96	054-7915190		diyala.projects@gmail.com
	פרטי	סאבר אחמד שיד אלעיד (1)			רהט		96	054-7915190		diyala.projects@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 96 שכי' 14 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 תכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com
	מודד	אוסקאר גרינברג	667	גרינברג למידה והנדסה	כפר סבא	(2)	28			radad122@gmail.com
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחאמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל-פחם	(3)	4	04-6316669	04-6112882	office@forma-archs.com

(1) כתובת: בית 21 שכי' 2 רהט.

(2) כתובת: רחוב משה דין 28 כפר סבא.

(1) כתובת : בית 21 שכי'2 רהט.

(3) כתובת : שכי' עין אברהמים 4 אום אל פחם ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, 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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים על-ידי תוספת זכויות בנייה במגרש 96 שכ' 14 ברהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת זכויות בנייה, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה .

ב- שינוי קווי בניין .

ג- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב' .

ד- קביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

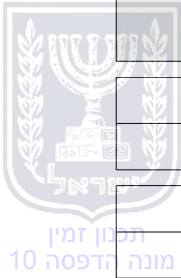
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	96
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
96	96

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	780	אזור מגורים א'
100	780	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	780.29	מגורים ב'
100	780.29	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים . שיג .
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי - הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תותר הקמת שני מבנים מגורים במרחק מינימלי של 3.90 מ' ביניהם .</p> <p>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים .</p> <p>- מחסן :</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו בקו בניין צידי 0. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.</p> <p>ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.20 מטר נטו בגג שטוח או 2.80 מטר נטו בגג משופע.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבקש.</p> <p>- קומת מרתף :</p> <p>א. לא יותרו שימושי מגורים במרתף. המרתף ישמש למחסן ולמתקנים טכניים. לא יותרו חיבורים למערכת ביוב.</p> <p>ב. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.35 מטר נטו בין רצפה סופית ותקרה סופית.</p> <p>ג. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מטר מגובה פני הקרקע.</p> <p>ד. המרתף יהיה בתחום קווי הבניין.</p> <p>- חנייה מקורה :</p> <p>א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>ג. החנייה תמוקם בקו בניין קדמי 0</p> <p>ד. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה.</p> <p>שיג :</p> <p>תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 3.00 מ' ובצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>-מתקני איסוף אשפה :</p> <p>הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p> <p>-ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר) .</p> <p>- לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p>

4.1	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	3	12	6.4	5	62	165.38	1290	185 (2)	1105 (1)	780	96	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12	6.4	5	62	165.38	1290	185 (2)	1105 (1)	780	96	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל: "שיגי" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר למגרש.

(2) מתוכם 60 מ"ר ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד), מחסן 50 מ"ר (10 מ"ר לכל יח"ד), חניה מקורה 75 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד).

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט .
6.1.2	ניהול מי נגר
	א. יוותרו לפחות 15% משטח כל מגרש כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השחית מי נגר וחלחולם. ב. תכנון הפיתוח יכלול אמצעים לניהול ולהשחיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את עודפי הנגר העילי. המגרש יתוכן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחמתו והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. ג. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השחית מי נגר וחלחולם. השטח המיועד להשחיה ולחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, וככל הנדרש, יהיה מחופה בחומר חדיר למים (כגון אדמה או חומר גרנולרי), שיאפשר חלחול נגר. שטח המיועד לחלחול נגר לא יהיה תחום בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), על מנת שלא למנוע זרימת מי נגר אליו מאזורים גבוהים יותר. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל המבנים של מגיש הבקשה המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, ולהריסת כל המבנים ללא היתר של מגיש הבקשה שלא ניתן להסדירם או שנמצאים מחוץ לתחום המגרש, כתנאי לתעודת גמר. 2. לבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.

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, יבצען 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.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>לי"ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	לי"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	לי"ר						

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10