

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1308790

שכונה 13 מגרש 23, רהט

מחוז דרום

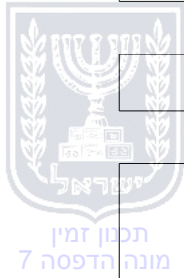
מרחב תכנון מקומי

רהט

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005363746/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 27 גוש 100423, רחוב אג'נאדין - שכונה 13.
התכנית משנה קווי בניין, וקובעת הוראות הריסה. ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.
1. שינוי בקווי כמסומן בתשריט, משנה קו בניין קדמי ל-1.20 מ' ואחורי ל-3.00 מ' במקום 5.00 מ', משנה קו בניין צידי ל-2.80 מ' במקום 3 מ' לצורך הסדרת בניה קיימת.
2. סימון מבנים להריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שכונה 13 מגרש 23, רהט ומספר התכנית

מספר התכנית 618-1308790

1.2 שטח התכנית 0.901 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רהט

קואורדינאטה X

175924

קואורדינאטה Y

589231

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 13 מגרש 23, 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	אג'נאדין	23	

שכונה שכונה 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100423	מוסדר	חלק	27	

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



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>618-0627836</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -618 0627836. הוראות תכנית 618-0627836 תחולנה על תכנית זו.	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>353 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353/03/7 ממשיכות לחול.	3702	4340		29/09/1989



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					עבדאללה אלשאפעי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבדאללה אלשאפעי		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	1	07/02/2024	עבדאללה אלשאפעי	10: 48 25/11/2024	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	יאסר סעיד מטאלקה (1)			רהט		23	050-5939755		shaher535@gmail.com
	פרטי	תייסיר סעיד מטאלקה (1)			רהט		23	050-5939755		shaher535@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 13 בית 23 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	עבדאללה אלשאפעי	40043	אלשאפעי עבדאללה תכנון והנדסה	רהט	(1)	150	050-8244076		architect100@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	רהט	(2)	4	08-6652088	08-6652099	hotnegev@gmail.com

(1) כתובת: רהט שכונה 7 בית 150.

(2) כתובת: ת.ד 1000 רהט.

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 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**

התכנית משנה קווי בניין, וקובעת הוראות הריסה. ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

ב- קביעת הוראות הריסה לפי סעיף 62(א) א ס.ק 19.

ג- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א (א) (5).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		23
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	901	100
סה"כ	901	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	901.15	100
סה"כ	901.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי בינוי (1) תותר הקמת שני מבנים במגרש עם קיר משותף. (2) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. (3) מרתפים: תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה. שטח המרתף יחשב כשטח שירות, קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבנין המותרים בתכנית זו. (4) תותר כניסה לחניה משותפת בקו בנין 0, בהסכמת בעלי המגרש הגובל. (5) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0, 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 מההוראות התכנית. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. (6) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו. תותר בניית המחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בנין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. חניה: 1. כל תוספת בנייה מכח תכנית 618-0627836 תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת. 3. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.
ב	פיתוח ונוף הוראות פיתוח (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. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. (2) נטיעת עצים: בכל מגרש בו מוגשת בקשה להיתר בניה, יינטע לפחות עץ בוגר אחד בקו הבנין הקדמי. מיקום העץ יוצג בבקשה להיתר.

מגורים ב'	4.1
הוראות כלליות אדריכלות 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.	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ב'	מגורים	23	901	100 (1)	30	60	190	60	6	7.7	15	4 (2)	1	(3)	(3)	(4)

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:

- א. שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-60% משטח המגרש.
- ב. יותרו 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.
- ג. 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.
- ד. שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד במגרש
- ה. שטח לשיג יבוא 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 עליונה בנסיגה.
- (3) תותר הקמת סככות לחניות מקורות בקו בנין 0 קדמי-צידי.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.1.2 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

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה