

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0709139

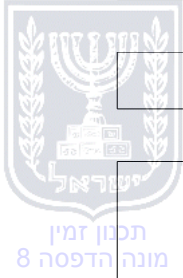
מגרש 913 מתחם 3, רהט דרום

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית 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 מטפלת במגרש מסי' 913 במתחם 3 ברהט דרום ע"י הסבת ייעוד מגורים ב' בהתאם להנחיות מבא"ת. התכנית באה להסדיר חלוקת שטח המגרש וזכויות הבניה בין היזמים ו/או החוכרים שהם אחים. התכנית מסדירה איחוד ו/או חלוקה ושינוי קווי בניין למגורים ג'. ללא שינוי בזכויות הבניה וללא שינוי במספר יחידות הדיור במגרש.



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

מגרש 913 מתחם 3, רהט דרום

מספר התכנית 618-0709139

1.2 שטח התכנית 2.005 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	177775
קואורדינאטה Y	587025

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם 3 שבקצה מזרחה דרומית

### 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			

מתחם 3

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100816	מוסדר	חלק	169	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
410 /03 /17	913

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



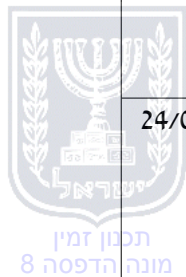
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/02/2005	1715	5369	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /17 /410. הוראות תכנית 17 /410 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	410 /03 /17



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 38 06/11/2019	זוהדי מוחמד אבו ג'אמע	06/11/2019			מנחה	טבלאות הקצאה
לא	מחייב לעניין החנייה.	17: 25 06/11/2019	זוהדי אבו ג'אמע	06/11/2019		1: 250	מחייב	בינוי ופיתוח
לא		14: 42 10/12/2018	זוהדי אבו ג'אמע	10/12/2018		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	היבא אחמד אבו מדיגם			רהט	(1)	59	050-3768953		arc_eyad@walla.com
	פרטי	מוניר סלמאן אבו מדיגם			רהט	(1)	59	050-3768953		arc_eyad@walla.com
	פרטי	מחמוד סלמאן אבו מדיגם			רהט	(1)	59	050-3768953		arc_eyad@walla.com
	פרטי	עלי סלמאן אבו מדיגם			רהט	(1)	59	050-3768953		arc_eyad@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכי 25, רהט.

**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				מינהל מקרקעי ישראל	רהט	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, ת.ד.233.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		arc_eyad@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	זוהדי מוחמד אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : שכונה 33.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

חלוקה בהסכמת כל הבעלים וקביעת קווי הבניין במגרשים, יצירת מעבר רכבי (זיקת הנאה), קביעת גודל מגרש מינימלי.

ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה במגרש וללא שינוי בסה"כ מס' קומות ויחידות הדיור.  
במגרש 913 מתחם 3 ברהט דרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה למגרש בהסכמת כל הבעלים וקביעת קווי הבניין במגרש.
- 2- שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים במגרש.
- 3- שינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית המאושרת.
- 3- קביעת גודל מגרש מינימלי.
- 4- קביעת זכות מעבר לעניין הפקעת קרקע.
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

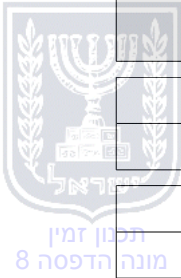
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	913A, 913B, 913C
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
913A, 913B	מגורים ב'

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,005	אזור מגורים ג'
100	2,005	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,004.45	מגורים ב'
100	2,004.45	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבנה חניה, סככת חניה ומחסנים לשימוש המגורים ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>התכנית משנה הוראות בינוי שנקבעו בתכנית המאושרת בהתאם לסעיף 62א(א)א(5).</p> <p>א-מגורים ב' :- מבנה מגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, מרתף, מקלט וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה עד 4 יחידת דיור בכל תא שטח. גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 1.50 מטר מעל פני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית (בקירוב <math>0.0=231.5</math>).</p> <p>ב-קומת מרתף :- כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי עד 2.55 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p> <p>ג- מחסן :- יותר לכל קומה חדר אחסנה ו/או בקומת המרתף.</p> <p>ד- ממ"ד / ממ"ק :- לכל יחידת דיור עד 12 מ"ר ועפ"י הוראות הג"א.</p> <p>ה- מרפסות - יותר פורגולה / מצלילה ומרפסת מקורה בהתאם להנחיות התכנון.</p> <p>ו- חנייה מקורה :- ימוקם בחזית המגרש הקדמית ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ויותר כחלק מהמבנה העיקרי. לכל יחידת דיור מקום חנייה מקורה במגרש. קו בנין 0. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.7 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ז- שיג :- ימוקם כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקומת המרתף, גובהו המרבי 2.75 מ'. הכניסה לשיג תהיה מכניסה נפרדת.</p> <p>ח- קירות גדר :- גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת.</p> <p>ט- ניקוז כל הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>י- לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>כ- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות התשתית (פילרים) באופן נסתר.</p> <p>ל- קומת מסד :- מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח תותר גם חניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מגורים ב'	4.1
<p><b>זכות מעבר לרכב</b>                      במגרש תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט . זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין</p>	<p>ב</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	1	(2) 6	22	5.42	4	50	121.94	900	100		(1) 220	580	738.04	913A	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	1	(2) 6	22	5.76	4	50	129.43	900	100		(1) 220	580	695.38	913B	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	1	(2) 6	22	7	4	50	157.6	900	100		(1) 220	580	571.06	913C	מגורים ב'	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	913A	מגורים ב'	מגורים ב'	(3)	(3)
(3)	913B	מגורים ב'	מגורים ב'	(3)	(3)
(3)	913C	מגורים ב'	מגורים ב'	(3)	(3)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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) עד 160 מ"ר שירות.

עד 60 מ"ר סככת חניה..

(2) + חדר מעלית..

(3) כמתואר בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. באישור מהנדס העיר תוכן תכנית פיתוח לצורך מתן היתרי בניה. התכנית תהיה בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 לכל גבול תכנית זו, או לחלק משטחה, ותציג בשלושה מימדים ( תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניות במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>ב. בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה ויהיו בהתאם לתשריט ונספחי תכנית זו.</p> <p>ג. הוצאת היתרי הבניה למגורים יותנו בתנאים הבאים:</p> <p>- השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>- הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.</p> <p>ד - רעש :</p> <p>- מיגון דירתי להפחתת רעש.</p> <p>- תנאי לאכלוס מבני מגורים בהם נדרשה עפ"י הסעיפים לעיל התקנת מיגון דירתי, יהיה אישור כי הושלמה התקנת המיגון הדירתי.</p> <p>ה- הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.</p> <p>ו- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסי לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. היתר אכחוס מותנה בהצגת אישור פיננסי כאמור התואם לכמות שהוערכה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
<p>תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.</p> <p>1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העירייה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	



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 בטלה 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 -3מ', מרחק מציר הקו- 3.5מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני -0מ', מרחק מציר הקו - 20מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני -0מ', מרחק מציר הקו - 35מ'.</p>

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התוכנית	אין שלביות לביצוע תוכנית זו

### 7.2 מימוש התכנית

אין שלביות למימוש התכנית.





נופס 2 עמ' 1  
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

חוזה מבני"ל משרד הפנים 6/2009  
ב' באייר תשס"ט 26 באפריל 2009

ע"מ 913  
לחכירת מספר 618-0709139 - רח' דרום

פרטי החלוקות הקיימות

מס' סידורי	מס' זיהוי	שטח החלוקה	שטח החלוקה הכלול בחלוקה החדשה	מס' זיהוי או מס' רחוב	שעבודים או זכויות ורשומים על החלקה	שם החוכר	שם הבעלים	חלקה / מגרש	גוש	מס' חלקה
1	203443395	2,005	2,005	203442744		מוניר סלמאן אבו מדגם	רמ"י	169 חלקה 913 מגרש	100816	100816
2	203442744	2,005	2,005	046229357		רח'בא אחמד אבו מדגם	רמ"י	169 חלקה 913 מגרש	100816	100816
3	046229357	2,005	2,005	200298941		מחמוד סלמאן אבו מדגם	רמ"י	169 חלקה 913 מגרש	100816	100816
4	200298941	2,005	2,005			על' סלמאן אבו מדגם	רמ"י	169 חלקה 913 מגרש	100816	100816

\* במקרה של תכנית חלוקת הוראות בזמן איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

עמוד 1 מתוך 2

31/07/2019





טופס 2 עמ' 2  
(תקנה 5)

טבלת הקצאה

חוזר מנכ"ל משרד הפנים 6/2009  
ב' באייר תשס"ט 26 באפריל 2009

פרטי המגורשים המוקצים

לתיכנות מספר 618-0709139

מס' סידורי	גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה	שם המגורש	שם החוכר	שם המגורש	שטח (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המגורש המוקצה	מס' יחיד ***	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים	מס' סידורי	פרטי המגורשים המוקצים	
														מס' חלקה	מס' זווית או זכולות בחלקה
1		913A		עלי סלמאן אבו מדנים	עלי סלמאן אבו מדנים	מגורש סלמאן אבו מדנים	738.04	1/1	מגורים ג'	4	<i>[Signature]</i>	23.10.19	1	מס' זווית או זכולות בחלקה	מס' זווית או זכולות בחלקה
2		913B	169	מגורש סלמאן אבו מדנים	מגורש סלמאן אבו מדנים	מגורש סלמאן אבו מדנים	695.38	1/2	מגורים ג'	4	<i>[Signature]</i>	23/10/19	2	מס' זווית או זכולות בחלקה	מס' זווית או זכולות בחלקה
3		913C		מגורש סלמאן אבו מדנים	מגורש סלמאן אבו מדנים	מגורש סלמאן אבו מדנים	571.06	1	מגורים ג'	4	<i>[Signature]</i>	23.10.19	3	מס' זווית או זכולות בחלקה	מס' זווית או זכולות בחלקה

ימולא בידי המוודד/רשם המקרקעין  
\*\*הועברו הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, וראו את הבעלים הרשום במנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, או אם נכסו במנקסו המקרקעין לאחר עריכת הטבלה  
\*\*\*ימולא לפי העניין

31/07/2019

עמוד 2 מתוך 2

