

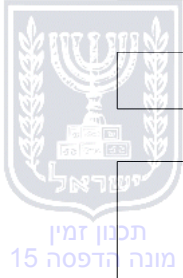
הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1113471

מגורים במגרש 302 מתחם 3, רהט.

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רהט
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005239950/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מוגשת ע"י יזמים פרטיים, במטרה לייצר מסגרת תכנונית להסדרת והרחבת הבניה הקיימת וחלוקת המגרש לשני תאי שטח. התכנית מציעה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, תוספת זכויות בניה, קביעת מספר יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד ושינוי נקודתי בקו בניין אחורי מ-4 מ' ל-3.9 מ' וקדמי מ-4 מ' ל-3.9 מ' וקו בניין צדדי מ-3 מ' ל-1.4, 2.90 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 302 מתחם 3, רהט.

ומספר התכנית

618-1113471

מספר התכנית

0.700 דונם

1.2 שטח 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

סוג איחוד וחלוקה 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 177103

קואורדינאטה Y 587613

1.5.2 תיאור מקום מגרש מספר 2-1-302 במתחם 3 ברהט.

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	אלעפאף	302	

שכונה מתחם 3, רהט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100815	מוסדר	חלק	31	

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	302

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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>402 /02 /17</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /17 /402. הוראות תכנית 02 /17 /402 תחולנה על תכנית זו.	5640	1999		13/03/2007
<u>410 /03 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 03 /17 /410 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	5369	1715		24/02/2005



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד אבו עאבד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד אבו עאבד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	רקע		1	10/05/2023	אחמד אבו עאבד	15: 16 10/05/2023	טבלת הקצאה	כן
בינוי	רקע	1: 250	1	11/05/2023	אחמד אבו עאבד	10: 54 30/08/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/05/2023	אחמד אבו עאבד	09: 48 28/08/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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	דוא"ל
	פרטי	אליאס חליל אל עמור (1)			רהט	אלעפאף	302	054-6666673	alias302@gmail.com
	פרטי	האלה יונס אל עמור (1)			רהט	אלעפאף	302	054-6666673	alias302@gmail.com
	פרטי	קאמלה סלימאן אלעמור) (2			רהט	אלעפאף	302	054-6666673	kamla.el@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 302/1.

(2) כתובת: מגרש 302/2.

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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אלעיררה	110	08-8586677	dardwg@gmail.com
מודד	מודד	אוסקר גרינברג	667	אונילין מדידות	רהט	אלאימאן	27	050-5385646	younis509@gmail.com



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"	מבנה אירוח 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

תוספת 2 יח"ד ל 2 המאושרות (4 יח"ד), חלוקת המגרש לשני תאי שטח שווים בגרש 302 מתחם 3 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת כמות יח"ד הדיור במגרש .
- הגדלת זכויות בנייה .
- קביעת קווי בניין.
- קביעת מגבלות בנייה.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת תכליות ושימושים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	302A, 302B



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	700	100
סה"כ	700	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים - מגורים - שיג - חניה מקורה
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד. 2. מחסן: א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. ב. המחסן עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ייבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מטר למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0.0 מטר לכיוון כל ייעוד שאינו מגורים. ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו- 2.80 מטר נטו בגג משופע. 3. חניה מקורה: א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי. ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה. ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה. שער החניה ייפתח לכיוון המגרש. 4. שיג: א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי 0.0 מטר. ב. הגובה המרבי לשיג במבנה נפרד יהיה 3.00 מטר. ג. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	(3) 15	8	3	65	221	775	(2) 135	(1) 640	350	302A	מגורים ג'	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	(3) 15	8	3	65	208	730	(2) 130	(1) 600	350	302B	מגורים ג'	מגורים ג'

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) מתוכם 30 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד ו 15 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד ו 8 מ"ר אחסנה לכל יח"ד.
- (3) גג משופע 16.5.
- (4) כולל חדר יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>תנאים לאישור תחילת עבודה:</p> <p>א. הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).</p> <p>תנאים לתעודת גמר:</p> <p>א. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מגורים, תנאי לתעודת גמר השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות כולל מבנים ומוסדות ציבור, שהוגדרו בתכנית בינוי ופיתוח כנדרשים לאותו שלב.</p> <p>ב. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפונו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהייתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות שסומנו בנספח הבינוי. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר הבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<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 בטבלה 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- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

ד. 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.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.5	ניקוז
<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.6	תשתיות
<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של רהט (מט"ש רהט).</p> <p>תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).</p> <p>אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	

6.7	איחוד וחלוקה
<p>השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.



טבלת הקצאה																
תכנית מס' 618-1113471								מגרש מספר 302 מתחם 3, רהט								
מצב יוצא		מצב נכנס						נתוני המקרקעין								
תאריך	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המקוצה	חלקים במגרשים באחוזים	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש תמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	החלקה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	מגרש	חלקה	גוש	מס' סידורי
10.5.23	<i>[Signature]</i>	מגורים ב'	50%	175	302A	מגורים א'	25%	175	31377591		אליאס חליל אלעמור	700	302	31	100815	
10.5.23	<i>[Signature]</i>	מגורים ב'	50%	175	302A	מגורים א'	25%	175	40150245		האלה יונס אלעמור					
10.5.23	<i>[Signature]</i>	מגורים ב'	100%	350	302B	מגורים א'	50%	350	29850120		קאמלה סלימאן אלעמור					
			100%	700			100%	700				700				

10.05.2023
תאריך

118810
מס' רשיון



אדר' אחמד אבו עאבד
שם עורך

