

הוראות התכנית



תכנית מס' 618-1151364

מתחם 5 מגרש 341, 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:

11/02/2024

להפקיד את התכנית

05/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005263384/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ומתן אפשרות לתוספת בנייה עתידית במגרש מגורים מס' 341 במתחם 5 שברהט, לשם מתן מענה לצרכי הדיירים.

במצב המאושר בתכנית 17/03/408, מגרש 341 קבוע בייעוד "אזור מגורים א' מגרש מיוחד" בו מותר להקים יחידת דיור אחת רגילה ובנוסף: יחידת דיור אחת קטנה (60 מ"ר ברוטו) או 3 יחידות אירוח (צימרים). הוראות ליחידות אירוח נקבעו בתכנית מס' 618-0770354 "שימושי תיירות בייעוד מגורים ברהט".

התכנית מציעה לשנות קווי בניין, להוסיף קומה על המותר וזכויות בנייה עבור 2 יחידות דיור, כך שבמגרש יותרו בסה"כ 4 יח"ד (שאחת מהן דירה קטנה) או 3 יח"ד ו-3 יחידות אירוח ב-4 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 5 מגרש 341, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-1151364

שטח התכנית 0.656 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 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	175046
קואורדינאטה Y	587210

1.5.2 תיאור מקום

רחוב זמזם 36 (מגרש 341) שכונת אל-עבאס (מתחם 5), 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

שכונה מתחם 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100824	מוסדר	חלק	22	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 402/02/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5640	1999		13/03/2007
<u>406 /02 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 406/02/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5321	3687		12/08/2004
<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>408 /03 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 408/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5432	4014		31/08/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פריד שקיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פריד שקיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 19 17/02/2024	פריד שקיר	24/10/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	עזלאן מחמד קרינאווי (1)			רהט		341	052-6756680		ala_rahat@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם-5 בית 341 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	מודד	אוסקאר גרינברג	667	גרינברג למדידה והנדסה	כפר סבא	(2)	28	08-6652088		radad122@gmail.com

(1) כתובת: שכי 2 בית 21 רהט.

(2) כתובת: רחוב משה דין 28 כפר סבא.

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
דירה קטנה	יחידת דיור בשטח מרבי של 60 מ"ר (עיקרי + שירות)
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי

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 המצב הקיים ומתן אפשרות לתוספת בנייה עתידית במגרש מגורים מס' 341 במתחם 5 שברהט באמצעות הוספת זכויות בנייה עבור 2 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- ב. שינוי קווי בניין.
- ג. קביעת שימושים מותרים, הוראות, מגבלות וזכויות בנייה.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור.
- ה. קביעת מספר קומות וגובה מותרים.
- ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	341

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	656	100
סה"כ	656	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	656.17	100
סה"כ	656.17	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. פעוטון/משפחתון.</p> <p>ד. משרד ביתי לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיר.</p> <p>ה. יחידות אירוח (צימרים) כשימוש משני לשימוש מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת בניין אחד בלבד במגרש.</p> <p>2. כניסה נפרדת תותר לשימושים הבאים: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג), יחידות אירוח (צימרים) ומחסן. תותר כניסה נפרדת גם לדירה הקטנה.</p> <p>3. בקומה הרביעית בבניין יותרו רק יציאה לגג, מתקנים טכניים ודירה קטנה או יחידות אירוח.</p> <p>4. שיג:</p> <p>א. שיג יותר רק כחלק ממבנה המגורים, במפלס קומת הקרקע ובתחום קווי הבניין.</p> <p>ב. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>5. יחידות אירוח (צימרים):</p> <p>א. תותר הקמה של עד 3 יחידות אירוח במגרש.</p> <p>ב. יחידות האירוח תהינה נגישות.</p> <p>ג. היחידות ייבנו בתחום קווי הבניין בלבד, כחלק ממבנה המגורים.</p> <p>6. משרד ביתי:</p> <p>א. משרד ביתי יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה המגורים.</p> <p>ב. שטח המשרד לא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי + שירות).</p> <p>7. מחסן:</p> <p>א. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור.</p> <p>ב. המחסן ייבנה כחלק ממבנה המגורים.</p> <p>8. חנייה:</p> <p>א. לכל יחידת דיור תותר חנייה מקורה אחת.</p> <p>ב. מיקום סככת חנייה יותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, באופן שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חנייה.</p> <p>ד. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p> <p>ה. שער החנייה ייפתח לכיוון המגרש.</p>



מגורים ב'	4.1
<p>9. גגות:</p> <p>א. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ב. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חנייה, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>10. פיתוח:</p> <p>א. המגרש יהיה מגודר.</p> <p>ב. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים.</p>	



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				
							מגדל מגרש מוחלט	מגדל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	15	4.57	4	50	150	983	140 (2)	843 (1)	656	341	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(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:

גובה הבנייה המרבי המותר הוא 211 מטר מעל פני הים (כולל מנופים ועגורנים).

יותר במגרש בסה"כ 4 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת תהיה דירה קטנה), או 3 יח"ד ו-3 יחידות אירוח (צימרים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר שיג.

(2) מתוכם 48 מ"ר ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד), מחסן 32מ"ר (8 מ"ר לכל יח"ד), חניה מקורה 60 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד) ..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. 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.
2. הצגת אמצעי ניהול הנגר לאחר היוועצות עם מהנדס הרשות המקומית.

ב. תנאים לאישור תחילת עבודה:

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).

ג. תנאים למתן תעודת גמר:

1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוננו 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 שהיתה 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.
2. הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר.
3. השלמה של גידור המגרש.



6.2

חשמל

כל קווי החשמל כולל מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.

6.3

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, יבצע 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.
- 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.

6.4

ניהול מי נגר

- א. תכנון הפיתוח יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את עודפי הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחמתו והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ב. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהית מי נגר וחלחולם. השטח המיועד להשהיה ולחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, וככל



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.4	ניהול מי נגר
	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.
6.5	תשתיות
	כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש רהט, או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.
6.6	מגבלות בניה לגובה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת צקלג, לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תכנית זו (בהערה לטבלה 5) למבנים ולמתקני עזר מותנית באישור מערכת הביטחון ובאישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. ב. לא יותרו מתקני קינון והשהיה לציפורים, לרבות מתקני ציפורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	
7.2 מימוש התכנית		
מימוש התכנית תוך 15 שנה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6