

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-1090026

מגורים במגרש 330, מתחם 3, 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

17/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005225564/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ולתוספת בנייה עתידית במגרש מגורים מס' 330 במתחם 3 שברהט, באמצעות הוספת זכויות בנייה עבור 2 יחידות דיור (בסה"כ 4 יח"ד בתכנית), שינוי קווי הבניין וחלוקת המגרש ל-2, לשם מתן מענה לצורכי הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 330, מתחם 3, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-1090026

שטח התכנית 0.708 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 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	177546
קואורדינאטה Y	587510

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל-מוסאואה 9 פינת רחוב אל-אחוואה 30 (מגרש 330), שכונת אל-אנדלוס (מתחם 3), 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
	330		רהט

שכונה מתחם 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100815	מוסדר	חלק	59	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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>410 /03 /17</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 410/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	5369	1715		24/02/2005



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
כן	טבלת הקצאה	05: 55 28/11/2023	פריד שקיר	20/03/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	11: 17 05/03/2024	פריד שקיר	18/11/2023	1	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	אנואר חסיין אבו זאיד (1)			רהט		330 1	052-7555439		aamazada@gmail.com
	פרטי	יוסף שהיד אבו זאיד (2)			רהט		330 2	052-7555439		aamazada@gmail.com
	פרטי	מאה קאיד אבו זאיד (2)			רהט		330 2	052-7555439		aamazada@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 330/1 שכי מתחם-3 רהט.

(2) כתובת: בית 330/2 שכי מתחם-3 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	ניזאר ח'טיב	1021	חטיב להנדסה ומדידה	יפיע	(2)	4	054-9995266		h.n.eng415@gmail.com

(1) כתובת: בית 21 שכי אלסדרה רהט.

(2) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

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

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 ותוספת בנייה עתידית במגרש מגורים מס' 330 במתחם 3 שברחט ולחלוקת המגרש ל-2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת שימושים מותרים, הוראות, מגבלות וזכויות בנייה.
- הגדלת מספר יחידות הדיור ל-4 יח"ד.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	330A, 330B



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	708	100
סה"כ	708	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	707	100
סה"כ	707	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 הדיור</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בינוי:</p> <p>א. תותר הקמת בניין אחד בכל מגרש.</p> <p>ב. שני הבניינים בתכנית יוקמו בקיר משותף (קו אפס). בכל מקרה של בנייה בקו בניין אפס לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ג. תותר כניסה נפרדת מכניסת המגורים עבור השימושים הבאים: משרד ביתי, פעוטון / משפחתון, שיג ומחסן. הכניסה תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>ד. ניקוז הגגות יהיה לתחום המגרש.</p> <p>2. שיג:</p> <p>א. תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש.</p> <p>ב. שיג יותר רק כחלק ממבנה המגורים, במפלס קומת הקרקע ובתחום קווי הבניין. הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>3. משרד ביתי:</p> <p>א. משרד ביתי יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים.</p> <p>ב. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>4. מחסן:</p> <p>א. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור, שטח מחסן ליחיד לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ב. המחסן ייבנה כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין.</p> <p>5. חנייה מקורה:</p> <p>א. תותר הקמת סככת חנייה אחת לכל יחידת דיור, שטח סככת חנייה לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>ב. לא יותרו קירות לסככת חנייה.</p> <p>ג. מיקום סככת חנייה יותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי 0.0 מטר, באופן שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ד. שער החנייה ייפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ה. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>6. גדרות:</p> <p>א. המגרש יהיה מגודר.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>ב. גומחות למתקני אשפה ופילרים לתשתיות יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>ג. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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						גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 12	5.66	2	60	121.81	430	(2) 70	(1) 360	354	330A	מגורים	ב' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 12	5.66	2	63	121.81	430	(2) 70	(1) 360	354	330B	מגורים	ב' מגורים	

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: שיג בשטח עד 30 מ"ר למגרש, משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד, פעוטון או משפחתון בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד..
- (2) מתוכם 24 מ"ר ממ"ד (12 מ"ר לכל יח"ד), מחסן 16 מ"ר (8 מ"ר לכל יח"ד), חניה מקורה 30 מ"ר (15 מ"ר לכל יח"ד) ..
- (3) כולל יציאה לגג.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>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.</p> <p>ב. תנאי 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).</p> <p>ג. תנאים לתעודת 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.</p>	
<p>6.2 חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>כל קווי החשמל יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<p>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 תחימתו והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ב. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים למים ופנויים מבנייה, לצורך השהית מי נגר וחלחולם. השטח המיועד להשהיה 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.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מטי"ש רהט, או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p>	
<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.5</p>
<p>א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים. ב. בבניין המתוכנן לבנייה בקיר משותף, הקיר המשותף יצופה בטיח לבן כל עוד לא ייבנה הבניין הצמוד לו.</p>	

עיצוב אדריכלי

6.5

ג. 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.
 ד. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.
 ה. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו תהיינה בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנית מס' 618-1090026 - מגורים במגרש 330 מתחם-3, רהט .

טבלת הקצאה :

מצב יוצא		מצב נכנס										נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרשים באחזים	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס החלקה המוקצה ארעי /סופי	מס' מגרש תמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחזים	החלק בחלקה במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	מגרש	חלקה	גוש	מס"ד
23/11/2023		מגורים בי	100.00%	354		330A	מגורים א'	50.00%	354	301571972	אנואר חסיין אבו זאייד	מדינת ישראל	708	330	59	100815	
23/11/2023		מגורים בי	50.00%	177		330B	מגורים א'	25.00%	177	40971178	מאת קאיד אבו זאיד	מדינת ישראל					
23/11/2023		מגורים בי	50.00%	177		330B	מגורים א'	25.00%	177	36312106	יוסף שהיד אבו זאיד	מדינת ישראל					
			100.00%	708				100.00%	708				708				

פריד שקיר
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ד. 73284

אדר' פריד שקיר
שם עורך

73284
מס' רשיון



אייל דידי
מוד/ת מרחב במרחב דרום
26/11/2023 12:39:46



אביב גרינבלט
מורס לביך שמואות
מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

26/11/23