

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-1291533

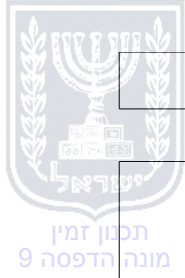
שכונה 3 מגרש 69, רהט

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005352392/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בפינת הרחובות אלאסרא ואלנחל בשכונת אבו עוביידה . שטח המגרש 0.814 דונם .  
התכנית המוצעת מחלקת את המגרש ל-2 תאי שטח, סימון מבנים להריסה ומשנה קו בניין קדמי ואחורי ל- 3.00 מ' במקום 5.00 מ' לצורך הסדרת בניה קיימת.  
במגרש 69 מאושר 5 יח"ד , מבוקש תוספת של 1 יח"ד סה"כ 6 יח"ד. (3 יח"ד בכל מגרש לאחר החלוקה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

שכונה 3 מגרש 69, רהט

שם התכנית

1.1

618-1291533

מספר התכנית

0.814 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

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

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 177641

קואורדינאטה Y 590079

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה 3 מגרש 69, 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
	69		רהט

שכונה שכונה 3

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100665	מוסדר	חלק	29	

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/01/2023		2823	11034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-618 0627836. הוראות תכנית 618-0627836 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>618-0627836</u>
13/08/1989		3856	3688	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /358 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>358 /03 /7</u>



## 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 אלשאפעיי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבדאללה אלשאפעיי		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה		1	23/01/2024	עבדאללה אלשאפעיי	11: 23 23/01/2024	כן

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	19/12/2023	עבדאללה אלשאפעיי	12: 04 06/07/2024	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	גאנס חסין אבו גאנס (1)			רהט		69	050-2503339		sultan@nan.co.il
	פרטי	סלאמה אבו גאנס (1)			רהט		69	050-2503339		sultan@nan.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 3 בית 69 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	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	חטיב להנדסה ומדידות	יפיע	(2)	4	052-3433225		candaieng@gmail.com

(1) כתובת: רהט שכונה 7 בית 150.

(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 הבנוי בתווך שבין החוץ לפניס, 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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש, שינוי קווי בניין, חלוקת המגרש לשני תאי שטח, במגרש 69 שכי 3 ברהט.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס.ק 4.
- ב- חלוקת מגרש 69 לשני מגרשים לפי סעיף 62א(א) ס.ק 1.
- ג- קביעת הוראות הריסה לפי סעיף 62א(א) ס.ק 19.
- ד- תוספת יחיד דיור לפי סעיף 62א(א) 8.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

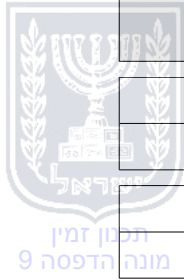
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	69A, 69B
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
69B	69B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	814	מגורים ב'
100	814	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	815.72	מגורים ב'
100	815.72	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

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

מגורים ב'	4.1
<p><b>אדריכלות</b>  <b>אדריכלות</b></p> <p>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.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>2)חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p>	<p>ג</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	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						שרות	
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	7.8	3	190	60	30	100 (1)	383 מ"ר	69A	מגורים	ב' מגורים
(3)	(4)	(3)	1	4 (2)	15	6.9	3	190	60	30	100 (1)	431 מ"ר	69B	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

### הוראות טבלה 5:

- שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-60% משטח המגרש.
- יותר 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.
- 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.
- שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד במגרש
- 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) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט, תותר הקמת סככות לחניות מקורות בקו בנין 0 קדמי-צידי.

**6. הוראות נוספות**

<b>הוראות תכנוניות</b>	<b>6.1</b>
<b>חניה</b>	<b>6.1.1</b>
החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.1.2</b>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג. ישמור כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים</p>	
<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>	<b>6.2</b>
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.2.1</b>
<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".</p> <p>ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר ופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.</p> <p>ז. בתכנית לבניה חדשה: "עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סיסמי ידרש סקר).</p> <p>ט. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413".</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.3</b>
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.3.1</b>
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה .	
<b>חשמל</b>	<b>6.3.2</b>
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנית מס' 618-1291533 - שכונה 3 מגרש 69, רהט

טבלת הקצאה : שכונה 3 מגרש 69, רהט

מצב יוצא

מצב נכנס

נתוני המקרקעין

תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרשים באחוזים	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מס החלקה המוקצה ארעי /סופי	מס' מגרש תמורה	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	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
04/01/2024	<i>[Handwritten Signature]</i>	מגורים ב'	47.00%	383		69A	מגורים ב'	47.00%	383	52481801	גאנס חסין אבו גאנס	מדינת ישראל	814	69	29	100665	
04/01/2024	<i>[Handwritten Signature]</i>	מגורים ב'	53.00%	431		69B	מגורים ב'	53.00%	431	54412291	סלאמה אבו גאנס	מדינת ישראל					
			100.00%	814				100.00%	814				814				

תאריך: 06/01/2023

מס' רשיון מודד: 1021

שם המודד: ח'טיב ניזאר

04.01.2024

40043

מס' רשיון

*[Handwritten Signature]*  
אלשאפעי עבדאללה  
הנדסאי אדריכלות  
יועץ אינסטלציה  
מ.ר. 40043

*[Handwritten Signature]*  
ניזאר ח'טיב  
מודד תמורה  
מ.ר. 1021

עבד אללה אלשאפעי

שם עורך

רשות מקרקעי ישראל \*  
איל דידי  
מודד מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל

1021/06

אבו גאנס ח'טיב  
מרכז ביעד שמואות  
מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל \*  
נדיה פלדמן  
ראש תחום מרחב עסקי דרום  
מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל  
בשם מדינת ישראל