

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0537241

מגרשים 68,234 שכ' 29 רהט

דרום

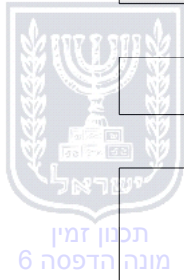
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד שני מגרשי מגורים, החלפת שטחים בין ייעוד דרך למגורים א' הכל על פי סעיפים: 62א(א) סעיף קטן 62א(א) סעיף קטן 4, 62א(א) סעיף קטן 5, 62א(א) סעיף קטן 4.



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

מגרשים 68,234 שכ' 29 רהט	שם התכנית	שם התכנית	1.1
--------------------------	-----------	-----------	-----

מספר התכנית	618-0537241
-------------	-------------

שטח התכנית	3.042 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8
---------------	---

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט

177822 קואורדינאטה X

588178 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 234,68 שכ' 29 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 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100593	מוסדר	חלק	71-72, 87	86

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /17 /15 ממשיכות לחול.	כפיפות	15 /223 /02 /17
12/01/1999	1591	4720	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /17 /2 /196 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /196 /03 /17
07/01/2003		5145	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /מק/ 2155. הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	2155 /מק/ 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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	21/05/2017	יוסף אבו ג'יבר	19/05/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רהט	רהט	(1)		08-9914903	08-9910127	
	פרטי	אברהים אבו שארב			רהט	(2)		050-7687443	050-7687443	
	פרטי	אנצאר אבו שארב			רהט	(2)		050-7687443	050-7687443	
בהא	פרטי	בהא אברהים אבו שארב		עיריית רהט	רהט	(3)	68			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מרכז אזרחי ת.ד. 8 רהט..
 (2) כתובת: שכ' 29 בית 68 רהט-מיקוד 85357.
 (3) כתובת: בית 68 שכונה 29 רהט.

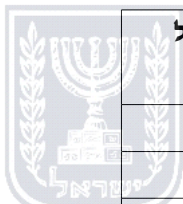
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

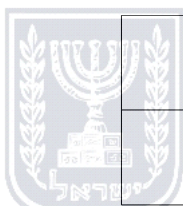
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
צודד מוסמך	מודד	מיעארי ויסאם	1090	י.גנים הנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6	3	050-2416200	050-2416200	Yaser_gn@w alla.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 1040, רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

איחוד שני מגרשים, קביעת קוי בנין, קביעת גובה הבניה, קביעת מס' יח"ד והחלפת שטחים בין דרך למגורים א' במגרשים 68,234 ש"כ 29 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

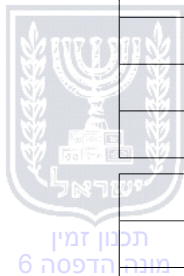


- 1- איחוד מגרשים על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- 2- קביעת קוי בנין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- 3- קביעת גובה הבניה ומספר קומות על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- 4- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- 5- כל זכויות הבניה, ההוראות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 15/223/02/17.
- 6- קביעת מס' יח"ד על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מגורים א'	234A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	234A
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה 2	מגורים א'	234A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
71.14	2,164	אזור מגורים א'
28.86	878	דרך מאושרת
100	3,042	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.80	845.64	דרך מאושרת
1.07	32.46	דרך מוצעת
71.14	2,164.09	מגורים א'
100	3,042.2	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת 2 מבני במרחק שלא יפחת מ 3 מ', מס' יח"ד סה"כ 6 יח"ד, גובה הבניה עד 3 קומות שטחי שירות יכללו:</p> <p>ב. ממ"דים : סה"כ 36 מ"ר על תכנית 15/223/02/17.</p> <p>ג. אחסנה : 8% משטח המגרש על פי תכנית מס' 15/223/02/17.</p> <p>ד. שייג: בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ', חומר הגמר של השיג יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים. ניקוז השיק יהיה לכיוון מגרש המבקש. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה. מרתף: 10% משטח המגרש עפ"י תכנית מס' 15/223/02/17.</p> <p>ו. חנייה מקורה עד 30 מ"ר על פי תכנית מס' 15/223/02/17.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
א	הוראות
	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בבניה כל שהיא.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



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
							מרחב	מעל הכניסה הקובעת					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
קדמי	מל	מל	מל	מל	מל	מל	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כלי	234A	מגורים א'
(4)	3	12		6	60	71.11	1539	(3) 216	(1) 1084	(2) 239	2164		מגורים א'
אחורי													
(4)													
צידי-שמאלי													
(4)													
צידי-ימני													
(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כלל שטח שייג בגודל 60 מ"ר..
- (2) ממ"דים: 36 מ"רעפ"י תכנית 15/223/02/17 מחסן בגודל 173 מ"ר עפ"י תכנית מס' 15/223/02/17. חנייה מקורה: 30 מ"ר עפ"י תכנית מס' 15/223/02/17..
- (3) מרתף: 10% מגודל המגרש על פי תכנית מס' 15/223/02/17..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי תכנית מס' 15/223/02/17 ובתנאים הבאים:

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחלומה על ידי מודד מוסמך.

ה. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.

ו. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**עתיקות**

א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.



חשמל	6.5
<p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/-----2 מ'---/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/-----5 מ'---/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/-----9.5 מ'---/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.6</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>פתרונות מיגון על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>תשתיות</p> <p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. לפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.9</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6