

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10/354/03/17

שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים א', שכונה 26-רהט

לשכת מנהל התכנון

מספר התוכנית: 10/354/03/17

26.07.2009

נתקבל

דרום

רהט

מפורטת

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג תוכנית

אישורים

לשכת התכנון והבניה
מספר התוכנית: 10/354/03/17
26.07.2009
נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

תע"מ 10/354/03/17

מנהל התכנון
10/354/03/17
15/6/09

10/354/03/17
5994
3/9/09

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים א' שכונה 26 רהט

מספר התוכנית 10/354/03/17

1.2 שטח התוכנית 2246 מ"ר

1.3 מהדורות שלב אישור

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12/7/09

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רהט

קואורדינטה X

177125

קואורדינטה Y

588575

רהט, שכונה 26

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

רהט

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

רהט

שכונה

26

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100226	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
100489	מוסדר	חלק מהגוש	-	34
100499	מוסדר	חלק מהגוש	-	41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/354/03/17 (תרש"צ 4/40/13)	700

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
354/03/17	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זו ממשיכות לחול.	3688	13-08-89
4/354/03/17 (תרש"צ 4/40/13)	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זו ממשיכות לחול.		17-07-2000
17/ מק 2155	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זו ממשיכות לחול.	5145	07-01-03
15/223/02/17	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זו ממשיכות לחול.	5432	31-08-05

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה מחוזית	אדר' רמזי זריק	22.9.08	ל"ר	14			מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה מחוזית	אדר' רמזי זריק	22.9.08	1			1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה מחוזית	אדר' רמזי זריק	22.9.08	1			1:250	מנחה	נספח פיתוח שצ"פ

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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 מטעמו**1.8.1 מגישי התכנית**

מגיש התכנית	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
התכנית <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>עיריית רחט <td>ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357</td> <td>08-9914811</td> <td></td> <td>08-9919513</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td></td></td></td>	לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>עיריית רחט <td>ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357</td> <td>08-9914811</td> <td></td> <td>08-9919513</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td></td></td>	לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>עיריית רחט <td>ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357</td> <td>08-9914811</td> <td></td> <td>08-9919513</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td></td>	לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>עיריית רחט <td>ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357</td> <td>08-9914811</td> <td></td> <td>08-9919513</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td>	לא רלוונטי <td>עיריית רחט <td>ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357</td> <td>08-9914811</td> <td></td> <td>08-9919513</td> <td>לא רלוונטי</td> </td>	עיריית רחט <td>ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357</td> <td>08-9914811</td> <td></td> <td>08-9919513</td> <td>לא רלוונטי</td>	ת.ד. 8 רחט מיקוד 85357	08-9914811		08-9919513	לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>ממ"י <td>רח' התקוות 4, קרית הממשלה, ב"ש</td> <td>086264333</td> <td>לא רלוונטי</td> <td>6264250</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td></td></td>	לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>ממ"י <td>רח' התקוות 4, קרית הממשלה, ב"ש</td> <td>086264333</td> <td>לא רלוונטי</td> <td>6264250</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td></td>	לא רלוונטי <td>לא רלוונטי <td>ממ"י <td>רח' התקוות 4, קרית הממשלה, ב"ש</td> <td>086264333</td> <td>לא רלוונטי</td> <td>6264250</td> <td>לא רלוונטי</td> </td></td>	לא רלוונטי <td>ממ"י <td>רח' התקוות 4, קרית הממשלה, ב"ש</td> <td>086264333</td> <td>לא רלוונטי</td> <td>6264250</td> <td>לא רלוונטי</td> </td>	ממ"י <td>רח' התקוות 4, קרית הממשלה, ב"ש</td> <td>086264333</td> <td>לא רלוונטי</td> <td>6264250</td> <td>לא רלוונטי</td>	רח' התקוות 4, קרית הממשלה, ב"ש	086264333	לא רלוונטי	6264250	לא רלוונטי

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מודד	מסמך	עודד(ר.ע.ר.)	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד	מסמך	אבו פריחה	53858437	26174	לא רלוונטי	רח' א. חכים 41 באר שבע	08-6280068	08-6493679	050-8447053	08-6493679	fzilik@walla.co.il
מודד	מסמך	עודד(ר.ע.ר.)	53858437	629	לא רלוונטי	רח' קרן היסוד 15/3, ב"ש	08-6280068	08-6493679	לא רלוונטי	08-6280353	aaoudeh@bezeqint.net

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
לי"ר	לי"ר

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**

הקמת מגרש לאזור מגורים א' על מנת להסדיר את המצב הקיים בשטח ע"י שינוי יעוד חלק משצ"פ לאזור מגורים א' הכולל 1 יח"ד בשכונה 26 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד חלק משצ"פ מס' 700 לאזור מגורים א' (תא שטח מס' 194).
- פיתוח שצ"פ מס' ז' שיפותח בד בבד עם הקמת מגרש המגורים.
- קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש ל 70% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת שלבי ביצוע התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1454
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	432	432	0	מ"ר	מגורים
	לי"ר	1	1	0	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		194	מגורים א'
		100	דרך מאושרת
		ז'	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים : ישמש לבניית בית מגורים פרטי בלבד.
שטחי שירות יכללו : ממ"ד לפי הוראות הג"א, מחסן עד 10 מ"ר, חדרי מדרגות וחניה מקורה
בשטח עד 30 מ"ר..

4.1.2 הוראות

מותר לבנות על המגרש מבנה מגורים אחד בשתי קומות + עליית גג.
גובה מירבי יהיה עד 10 מ' כולל עליית הגג ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין. הכניסה
הקובעת תהיה בגובה מקסימלי של 80 ס"מ מפני המדרכה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית
המגרש.
חיפוי חיצוני יהיה אבן טבעית.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. תותר העברת קווי תשתית

4.2.2 הוראות

תיאסר כל בנייה שהיא

4.3 שצ"פ

4.3.1 שימושים

ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מעבר קווי
תשתיות .

4.3.2 הוראות

תיאסר כל בנייה שהיא

6. הוראות נוספות**א. שרותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, אספקת מים ותקשורת יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס ו.מ. רהט. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

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

6.1.3 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.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
	35.00 מ'	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי

מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותרו 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 וכ"ו).

ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

1. היתרי הבנייה ינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית.
2. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תוכניות להסדרת תנועה מאושרת ע"י רשויות התמרור המוסמכים.
3. היתרי הבניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל הדין.
4. תנאי למתן היתרי בניה במגרש מגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ מס' ז' שנקבע בתוכנית זו ואישורה ע"י הועדה המקומית.
5. תנאי לאכלוס יח"ד יהיה השלמת פיתוח השצ"פ כאמור.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**



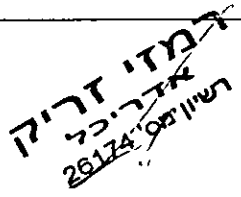
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לא רלבוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם
14.4.09 21-05-08		עיריית רהט	ל"ר	ל"ר	מגיש התכנית
21-05-08		<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מותאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח תדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו מכירת או הודאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכויות לבטלו בגלל המרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על מין זכויות כל שהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור /עם כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקדה מבט זכויות. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים</p> <p>22/7/09</p>	ל"ר	ל"ר	בעל עניין בקרקע
12/1/09 21-05-08			52500782	רמזי זריק	עורך התכנית

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זריק רמזי, מספר זהות 52500782 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 10/354/03/17 ששמה שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים א' שכי' 26 רהט (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 26174.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רמזי זריק
אדריכל
רשיון מס' 26174

12/7/08
2/11/08

חתימת המצהיר

תאריך

