

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

28.10.2012

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/389/03/17

שם תוכנית: רהט - הרחבת שכונה 2

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: רהט

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

17.10.2012

נתקבל

מתן תוקף

הפקדה

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:

5/8/12

לאשר את התוכנית

 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

י"ר הוועדה לדיור לאומי

29/10/12
תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו נועדה להשלים שטחי מגורים בין שכונה 2 ושכונה 3 כמענה למצוקת המגורים הקיימת ברהט והמחסור במגרשים ושטחי בניה זמינים.

התכנית ממוקמת ברובה בשכונה מס' 2 ובחלקה בשכונה מס' 3 בסמוך לגבול השיפוט הצפוני של העיר רהט. בנוסף ארבעה מגרשי מגורים בשכונה 2 (ללא רצף לחלק העיקרי של התכנית)

התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית המאושרת לרהט (402/02/17). מרבית שטח התכנית הינו שטח לא מתוכנן (ללא תכנית מפורטת) או בתחום שטח המיועד לתכנון בעתיד לפי תכנית מפורטת.

שטח התכנית כ-63 דונם, התכנית מייעדת את שטח זה למגורים וכוללת סה"כ 67 מגרשי מגורים בגדלים הנעים בין 484 מ"ר ל-604 מ"ר. בכל מגרש מותרת בניית שתי יח"ד בבנין אחד (סה"כ 134 יח"ד). הצפיפות נטו בשטחי המגורים - 3.8 יח"ד לדונם.

הבניה המתוכננת הינה צמודת דופן לבניה הקיימת והמאושרת. הפיתוח והבנייה מתוכננים בהתאמה לטופוגרפיה ככל הניתן.

4 מגרשי מגורים מתוכננים בשטח לא ממומש המיועד לשצ"פ ולמבני ציבור בתחום שכונה מס' 2, המגרשים ממוקמים ברחוב קיים המשמש למגורים בפועל. שטח ציבורי חלופי הוקצה באזור ההרחבה המוצע בתכנית, במיקום מועדף מבחינת הצורך, בשצ"פ ובמוסדות ציבור (שלוחת מתנ"ס).

על אף שבשתי השכונות קיימים מוסדות ציבור (מסגדים ובית ספר יסודי) וכן שטחי מוסדות ציבור שטרם מומשו, ועל אף הקירבה למרכז מוסדות החינוך הכלל עירוני (מתחם 37 ממערב לשכונה 2) ולמוסדות הכלל עירוניים המצויים במרכז העיר (מתחם 41), כוללת התכנית שני מגרשים למבני ציבור שיוכלו לשמש כשלוחת מתנ"ס, גני ילדים ו/או מוסדות ציבור נוספים ככל שידרשו בשכונות 2 ו-3.

בנוסף כוללת התכנית שטחי ציבור פתוחים ושבילים לשירות התושבים, הנגישים מהדרכים הראשיות בתכנית, ממוקמים בסמוך למבני הציבור ומתוכננים ברצף לשטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.

במסגרת התכנית יפונו בניינים ארעיים שנימצאים בשטח, תוסדר מערכת הניקוז ותפותח מערכת התחבורה באופן שיאפשר נגישות הולמת למגרשי המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רהט - הרחבת שכונה 2

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית 9/389/03/17

1.2 שטח התוכנית

62.974 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב מהדורה מס' 3

תאריך עדכון המהדורה אוגוסט 2012

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט

קואורדינטה Y 590.250
קואורדינטה X 177.375

בחלקה הצפוני של רהט. מצפון- נחל שובל
וגבול שטח השיפוט של רהט. ממזרח שכונה
3. ממערב שכונה 2. מדרום שכונות 2 ו 3.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית רהט

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רהט שכונה 3,2

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100665	מוסדר	חלק מהגוש	135	131
100225/1	מוסדר	חלק מהגוש		2
100664	מוסדר	חלק מהגוש	39	
100225	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100665	100225/6
100664	100225/6

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
402/02/17 - תכנית מתאר לרהט	כפיפות	פירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה, רוחב דרכים. שינוי יעוד שטח ציבורי למגורים	5640	תשס"ז 2007
תכנית מפורטת לשכונה 2 רהט 389/03/07	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול	4080	28.1.93
תכנית מפורטת לשכונה 3 רהט 358/03/07	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול	3688	13.8.89
תכנית מפורטת מבני ציבור 4/223/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת ממשיכות לחול	3867	19.4.91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	-	19	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מהוד - מדידות והנדסה בע"מ	פברואר 2012	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מהוד-מדידות והנדסה בע"מ	פברואר 2012	1	-	1:1000	מנחה	נספח ניקוז וניהול מל נגר
	ועדה מחוזית	מהוד-מדידות והנדסה בע"מ	פברואר 2012	1	-	1:1000	מנחה	נספח ביוב מנחה
	ועדה מחוזית	מהוד-מדידות והנדסה בע"מ	פברואר 2012	1	-	1:1000	מנחה	נספח פיתוח ועבודות עפר
	ועדה מחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	1	-	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים על התכנית יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לפני עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

26.08.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	rotemnd@moch.gov.il	08-6268797		08-6268704	מרכז הנוג, דרך מוצר 6, ב"ש 84357		רשות מקומית להסדרת החיישובות הדוא"ס בנגב				

יזם פועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rotemnd@moch.gov.il	08-6268797		08-6268704	מרכז הנוג, דרך מוצר 6, ב"ש 84357		רשות מקומית להסדרת החיישובות הדוא"ס בנגב				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
hagais@mimi.gov.il	08-6264250		08-6264333	קרית הממשלה, רח' המקווה 4, ב"ש 84101		רשות מקומית מדינת ישראל				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amos-br@inter.net.il	09-7446017	054-4648956	09-7446015	אשכול 36 חוד 45343 רח'ין	512741562	עמוס ברנד-ייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	00084955	022076236	עמוס ברנדייס	אדריכל ומתכנן ערים ואזורים
mahod@mahod.co.il	08-6288070	054-235060	08-6288060	בית בלסק, רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש 84311		מחנה מדידות והנחה בע"מ	17209	01637032	יואב קישוני	יועץ תנועה, ניקוי, בדיקת ועבודות עפר
yb_yahav@netvision.net.il	03-6722130	050-7444927	03-5466975	רח' גבולות 1, גבעתיים		יה שירותי מתשוב	-	057887952	יעל גרינברגר	שרטטת
mahod@mahod.co.il	08-6288070		08-6288060	בית בלסק, רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש 84311		מחנה מדידות והנחה בע"מ	6785	05923578	שמואל שול	מודד

26.08.2012

עמוד 7 מתוך 19

תכנית חוזרות מעודכנת ליוני 2009

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 הרחבת שכונות 2 ו-3 ברהט, הכוללת תוספת של 67 מגרשי מגורים חדשים (134 יח"ד).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת יעודי קרקע.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות בכל יעוד.
- 2.2.3 קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה לשכונה (קביעת צפיפויות, מרווחי בניה, גובה בניינים, הנחיות בניוי, והנחיות לעיצוב).
- 2.2.5 קביעת הנחיות אדריכליות וסביבתיות.
- 2.2.6 קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות ביצוע התכנית.
- 2.2.8 קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	62.974
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		35.642	-7.752	43.394	דונם	מגורים
67 מגרשים, שתי יח"ד בכל מגרש. סה"כ 134 יח"ד		134	+134		מס' יח"ד	
מצב מוצע: הסדרת שטחים לצורכי ציבור בתאי שטח 200,201		3.313	+2.799	0.514	דונם	מבני ציבור
		10.644	-0.166	10.810	דונם	שצ"פ
		-	-8.256	8.256	דונם	שטח לתכנון עתידי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1-67	מגורים א'
		200,201	מבני ציבור
		176 , 170-174	שטח ציבורי פתוח
		175,177 , 108-117 , 100-106	דרך מוצעת
		150-157	שביל

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
56.60	35.642	מגורים א'	66.95	42.159	מגורים
5.26	3.313	מבנים ומוסדות ציבור	1.96	1.235	מגורים א'
16.90	10.644	שטח ציבורי פתוח	0.82	0.514	שטח למבני ציבור
20.29	12.779	דרך מוצעת	17.17	10.810	שטח ציבורי פתוח
0.95	0.596	שביל	13.10	8.256	שטח לתכנון עתידי

26.08.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 19

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אזור מגורים א'	
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
מבנה חניה, ממ"ד, מחסן, ושטחי שירות למגורים	ב.
משרד ביתי	ג.
הוראות	4.1.2
תאי שטח	1 - 67
מס' מבני מגורים במגרש	תותר בניה של מבנה מגורים אחד ובו שתי יח"ד. בנוסף מותרת הקמת מבנים למחסן בצמוד למבנה המגורים ומבנה/סככת חניה.
חלוקת מגרשים	לא תותר חלוקת מגרשים.
גגות	יותר גגות שטוחים או גגות רעפים. גג רעפים יותר רק במשטח שגודלו 20 מ"ר לפחות. מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצויין בטבלת זכויות והוראות הבניה.
מרתף	מותרת בניית קומת מרתף אחת. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מירבי של המרתף והשימושים המותרים בו מצויינים בטבלת זכויות הבניה, וההערות שמתחתיה.
משרד ביתי	יותר כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה המגורים. שטח המשרד לא יעלה על 50מ"ר. שטח זה יחשב כשטח עיקרי ויהיה כלול בסך כל שטחי הבניה המותרים במגרש על פי טבלה בסעיף 5.
מבנה חניה / סככת חניה	בחזית המגרש, בקו בנין קדמי וצידי אפס, תותר בניית מבנה חניה או סככת חנייה לרכב אחד או שניים. זאת כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש על פי הטבלה בסעיף מס. 5. עיצוב חזית מבנה החניה ישולב בעיצוב חזית המגרש והגדר לכיוון הרחוב, לשביעות רצון מהנדס העיר. ניקוז גגות המבנה יעשה לתחום המגרש בלבד. לא יותר ניקוז למגרש השכן, או ניקוז ישיר לרחוב.
מחסן	מחסן יותר רק בצמוד למבנה המגורים, בתוך קווי הבנין המותרים למבנה המגורים. זאת כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש על פי הטבלה בסעיף מס. 5. עיצוב חזית מבנה ישולב בעיצוב מבנה המגורים לשביעות רצון מהנדס העיר. ניקוז גגות המבנה יעשה לתחום המגרש בלבד.

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.2.1
א. תא שטח מס' 200 ישמש לגני ילדים ותא שטח מס' 201 לשלוחת מתנ"ס. בסמכות הועדה המקומית לשנות שימושים אלה, במסגרת השימושים המותרים לשימושים אחרים לצורכי ציבור, כמוגדר בחוק.	
ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שיטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניי הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.	
ג. מערכות תשתית תת-קרקעיות.	
ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה או למטרת תשתיות אחרות.	
ה. מקלט ציבורי.	
הוראות	4.2.2
א. תאי שטח	201, 200
ב. גגות	יותר גגות שטוחים בלבד.

ג.	מרתף	תותר קומת מרתף אחת. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע.
ד.	חומרי הגמר	יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
ה.	הנחיות עיצוב אדריכלי	בהתאם לסעיף המתאים בפרק הוראות נוספות.
ו.	התאמה לבעלי מוגבלויות	התכנון כולו יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבור פתוח	
4.3.1	שימושים	
א	גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.	
ב	שיג זמני לארועים חברתיים, (במגרש מס' 173 בלבד).	
ג	מקלט ציבורי.	
ד	מחסן גינון.	
ה	מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי בזק.	
ו	מערכות תשתית תת-קרקעיות.	
4.3.2	הוראות	
א	תאי שטח 170-174, 176	התכנון כולו יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות.
ב	התאמה לבעלי מוגבלויות	התכנון כולו יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות.
ג	שיג	באישור מהנדס העיר תותר בניית שיג כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולארועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר להקמת שיג ינתן על ידי מהנדס העיר, תוך שהוא מוגבל מראש בזמן. זכויות הבניה לשיג יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
ד	מתקני משחק וספורט	בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות ולילדים. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
ה	צמחיה	יש לנטוע עצים רבים, מתוך מטרה ליצירת הצללה מירבית לטובת המשתמשים בשטחים אלו. העצים ינטעו הן בצורת שדרות המאפשרות מעבר רציף מוצל להולכי רגל ורוכבי אופניים, והן בנקודות מפגש, מנוחה ופעילות. יעשה שימוש ככל הניתן בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי.
ז	הנחיות עיצוב אדריכלי	בהתאם לסעיף המתאים בפרק הוראות נוספות.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.4.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.	
ב.	תשתיות.	
4.4.2	הוראות	
א.	תאי שטח 100, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 175, 177	תואי הדרך כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות בתשריט.
ב.	תואי הדרך ורוחבן	תואי הדרך כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות בתשריט.

ג.	איפיון מדרכות	יש לטעת עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
----	---------------	---

4.5	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.5.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.	
ב.	תשתיות.	
4.5.2	הוראות	
א.	תאי שטח	106-101, 108, 109, 111, 115
ב.	תוואי הדרך ורוחבן	כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות בתשריט.
ג.	איפיון הדרך המשולבת	התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי הרגל ולבטיחותם. יש לטעת עצי רחוב נותני צל. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
4.6	שם ייעוד: שביל	
4.6.1	שימושים	
א.	תשתיות.	
4.6.2	הוראות	
א.	תאי שטח	157-150
ב.	תשתיות	שבילים אלה מיועדים להעברת תשתיות ביוב, ניקוז ונוספות. יש לאפשר גישה חופשית אליהם בכל עת.
ג.	צמחיה	הצמחיה שתישתל תבחר באופן שלא יפגעו קווי התשתית

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מוצע

אתר	קווי בניין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ²	תכנית משטח הארץ (%)	צפיפות לידים (יחיד לנד)	מספר יחידים	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורי מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה							מתחת לכניסה	עיקרי	שירות			
על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	1 (מרחף)	3 כולל עליית גג	12 לנג רעפים, 10 לנג שטח	60	3.8 בממוצע	2 כלל מרשי, 134 סד"כ	ממוצע 94%	500 בכל מגרש, 33,500 סה"כ	3 הערה	3 הערה	40	484	1-67	מגורים א'
5	על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	1	1		50			-	400	-	-	40	1300	200	מבני ציבור
5	על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	על פי המסומן בתשרי	1 (מרחף)	3 כולל עליית גג		50	-	-	-	1200	3 הערה	3 הערה	100	2000	201	
5	5	5	5	-	1	3	-	-	-	-	200	-	-	740	170, 171, 174		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	-	1	5	-	-	-	-	400	-	-	4610	173		

- 1 קווי בנייה מתחת לפלס הכניסה הודים לקווי בנין מעל מפלס הכניסה.
- 2 גובה המבנה ימורד ממפלס 0.00 שיקבע בתכנית בנין /ואו פיתוח לשכונה.
- 3 מותר נירד שטחי בניה (עיקרי ושירות) המתורים מעל מפלס הכניסה המקובעת, אל קומת מרתף מתחת לכניסה המקובעת.
- 4 נתון זה הינו לצרכים סטטיסטיים בלבד.

26.08.2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 14 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי למבנים חדשים והוראות סביבתיות**

קירות - עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ובצבע בהיר ככל הניתן וזהה לכל החזיתות, ובאישור מהנדס העיר. בקירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח או הפונים לכבישים הצמודים למגרשים - הקירות יצופו אבן בעיצוב ומאפייני אבן הדומים לחזית הרחוב. גמר קיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח). גובה מירבי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינמאלי: 1.2 מ'. קירות תמך- גובה מירבי 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. בשטח ציבורי יותר שימוש במסלעות.

6.1.1

גידור - רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב אולם ניתן ליצור גיוון מסויים בסוגי הגידור כל עוד הוא אינו גדר רשת, פח או פלסטיק אלא מתכת מגלוונת או עץ.

6.1.2

גגות - יותרו גגות שטוחים או גגות רעפים. תינתן עדיפות לגגות שטוחים עם בידוד עיליון חיצוני (להקטנת השפעה של שינוי טמ"פ), עם פני משטח עליון אטום ובהיר (להקטנת בליעת הקרינה). כל קירווי יעשה על פי מפרט קבוע של חומרים.

6.1.3

פתחי חלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים (הפניה לכיוון דרום לקבלת הצללה בקיץ וחימום בחורף או זיגוג כפול לחלונות בכיוונים שאינם דרום, הבעייתיים מבחינת רוחות), וכן יאפשרו איורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.

6.1.4

הצנעת התקנות על גבי המבנים - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים הפונים לחזית הרחוב. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזית הרחוב. התקנת אנטנות, צלחות לוויין, דודי שמש וקולטי שמש (אם ידרשו), מתקנים למיזוג או מערכות טכניות אחרות על גגות הבניינים, תהיה באופן שישתלבו ויוסותרו בתכנון הכולל של המבנה.

6.1.5

גומחות לתשתיות (פילרים) - יהיה בעיצוב דומה בכל רחוב.

6.1.6

מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן ניסתר.

6.1.7

חומרי גמר (לחיפוי קירות) - יהיו עמידים בעדיפות לחומרים מבודדים שאינם אוגרים חום, ובעלי גוון בהיר אך ללא בוהק. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרים אלו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך.

6.1.8

צמחיה - יש לטעת עצים לאורך הרחובות הראשיים בשכונה. כמו כן מומלץ לטעת עצים בחזית כל מגרש. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים המותאמת לאקלים המקומי.

6.1.9

פינוי אשפה - יעשה על פי נוהל הרשות המקומית ללא כניסת רכבי אשפה לדרכים המשולבות.

6.1.10

גידול בעלי חיים - בתחום תוכנית זו אסור יהיה לגדל בעלי חיים. האיסור הניל איננו חל על חיות מחמד ביתיות.

6.1.11

6.2 תנאים למתן היתרי בנייה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6.2.1

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.

6.2.2

- 6.2.3 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכללנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 6.2.4 הבקשה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות, מתקן לייבוש כביסה (באזורי מגורים). פירוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות המבנים בק"מ 1:100.
- 6.2.5 תנאי להיתר בניה יהיה פינוי הגדרות וכל מטריד אחר הקיים בשטח. הפסולת תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי דין על פי סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.6 מבנה להריסה - תנאי להיתר בניה בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה בתשריט תכנית זו יהיה הריסת המבנה או חלקי המבנה אשר מסומנים להריסה. הפסולת תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי דין ע"פי סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.7 תנאי לקבלת היתר בניה לשטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.
- 6.2.8 תנאי למתן היתרי בניה הינו פיתוח שצ"פים ופיתוח ובינוי מוסדות ציבור, אשר יפותחו בד בבד עם הוצאת היתרי בניה למגורים.
- 6.2.9 היתרי הבניה למבני חינוך ילוו על ידי יועץ אקוסטי.
- 6.2.10 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית להסדרי תנועה ותמרור על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
- 6.2.11 תנאי למתן היתר בניה ראשון, למבנה מגורים, יהיה קבלת הודעה בכתב מאת המשרד להגנת הסביבה לפיה תחנת המעבר לפסולת הוקמה ופועלת.
- 6.2.12 תנאי למתן תעודה לגמר בנייה, למבנה המגורים הראשון, יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית, כי פסולת הבניין כתוצאה מהבנייה, פונתה במלואה לפתרון מוסדר לטיפול בפסולת, מאושר על פי כל דין.

6.3 הוראות בנושא חשמל

כל תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל	6.3.1
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	
20 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	
35 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	

6.3.2 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת- קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.3.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא קו בנין 0.00 מ') והרשות לטפל בנייל בכל עת לפי הצורך.

6.4 הוראות בנושא מים ומערכת ביוב

6.4.1 **ביוב** - מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהתבסס על נספח הביוב המנחה של תכנית זו.

6.4.2 **מים** - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים, השבילים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תתוכנן על פי נספח הניקוז של תכנית זו ואשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. שינויים בתכנון מערכת הניקוז לא יהוו שינוי לתוכנית זו, אך יהיו חייבים באישור רשות הניקוז.

6.4.3 ישמרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח כל מגרש מגורים ומבני ציבור, 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').

ככל ניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום.

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

6.5 הוראות בנושא טלפון ומערכת כבלים

תכנון התשתיות בהתאם להנחיות מהנדס העיר. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.

6.6 הוראות חניה

6.6.1 חניה במגרשים למגורים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. חובה לסמן בהיתר הבניה מיקום לשתי חניות במגרש. בסמכות ועדה מקומית לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בנין המגורים בתא שטח. סימון החניות בניספח תנועה הינו עקרוני וניתן לשינוי באישור מהנדס העיר בעת מתן היתר בניה.

6.7 תשריט לצורכי רישום

6.7.1 תשריט לצורכי רישום יבוצע לפי סעיף 29 בחוק הליכי תכנון להאצת הבניה למגורים (הוראות השעה) התשע"א 2011.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי 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.

6.9 היטל השבחה

6.9.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

6.9.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן בהוראות הבאות:

- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור רשות הרישוי המקומית לתוכנית פיתוח שטח, בקנה מידה כפי שייקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", קבלת רישיון לפי פקודת היערות, והעתקת העצים או נטיעת עצים חלופיים בשטח ציבורי פתוח בתחום העיר רהט, במיקום ע"פ קביעת מהנדס העיר.
- ג. ככל שניתן יהיה לשלב את העצים הקיימים בבינוי החדש מבלי לפגוע בהם, תותר השארת העצים במקומם, במקום כריתתם או העתקתם. וזאת בתנאי שהעצים יסומנו באופן ברור בבקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	עבודות עפר	פינוי עודפי עפר לאתר מורשה
ב.	פיתוח תשתיות ודרכים	
ג.	בניה למגורים	פיתוח חלקי של שטחים ציבוריים פתוחים, בד בבד עם הבנייה למגורים.

- יתכן פיתוח של חלקי השכונה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה; לעניין סעיף זה יראו כתחילת ביצועה של התוכנית, ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

8. חתימות

שם:	פזיח קצובל מחלקת תכנון	תאריך:	16.10.12
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית הרשות להסדרת התיישבות הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	מספר תאגיד:	

שם:	עמוס ברנדייס	תאריך:	10.10.12
עורך התוכנית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בעימ	מספר תאגיד:	51-274156-2
חתימה:	עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בעימ		

שם:	פזיח קצובל מחלקת תכנון	תאריך:	16/10/12
זים בפועל	תאגיד: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	מספר תאגיד:	

שם:	בעל עניין בקרקע	תאריך:	17/10/12
תאגיד:	מדינת ישראל	מספר תאגיד:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	
תאגיד:		מספר תאגיד:	