

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

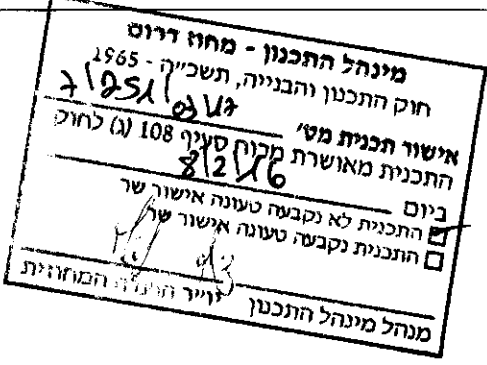
תוכנית מס' : 7/251/03/17

שם תוכנית : מגרש 144, שכונה 24, רהט

מחוז : דרום
מרחב תכנון מקומי : רהט
סוג תוכנית : תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה את המצב הקיים במגרש מס' 144 בשכונה 24 ברהט ע"י הגדלת זכויות בנייה למטרות מגורים א' ושינוי קווי בנין, התכנית כוללת 4 יח"ד במגרש.
שטח המגרש לעיל הוגדל בתוכנית מאושרת מס' 17/03/251/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 144 שכונה 24, רהט	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
7/251/03/17	מספר התוכנית			
0.914 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
09/08/2016	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
62	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים . • ללא איחוד וחלוקה. 	היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט
 קואורדינטה X : 177060
 קואורדינטה Y : 589118
 מגרש 144, שכונה 24, רהט.
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רהט
 התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 נפה
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 רהט 24
 4
 144

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100419	מוסדר	חלק מהגוש	3	64 בחלק
48 שומה	בני שמעון ב'	חלק מהגוש		1 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
48 שומה	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
251/03/17	144

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/03/2007	5640	תכנית זו אינה פוגעת בייעודי קרקע ורוחב דרכים	כפופה	402/02/17 ✓
07.01.03	5145	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 2155/מק/17 ממשיכות לחול.	שינוי	2155/מק/17 ✓
21.08.05	5432	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	שינוי	15/223/02/17 ✓
29.08.10	6131	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 1/251/03/17 ממשיכות לחול.	שינוי	1/251/03/17 ✓
03.05.84	3501	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 2/223/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	2/223/02/7 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	09/08/2016	1	15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	09/08/2016	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	09/08/2016	1		1:250	• מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	אלרומילי מוסא	053877858		רהט		שכ' 24 בית 144		0577778501			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר									

1.8.3

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		מנהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il
מודד מוסמך	זוהדי אבו-ג'אמע	059938738	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט 33/76 ת.ד. 25	08-9910649	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

ל"ר

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת זכויות בנייה למגרש 144 שכונה 24, רהט, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים למטרות מגורים א' במגרש מס' 144 (אזור מגורים א') ל- 100% מתוכם 77.32% המהווים שטחים עיקריים ו 22.68% שטחי שירות.
- שינוי קווי בנין קדמי, צדדי והאחורי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט.
- הגדלת התכסית המרבית ל-65%.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש.

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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

העמות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		624	+220.5	403.5	מ"ר	מגורים א'
		4	+2	2	מס' יח"ד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				144	מגורים א'
				99	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	בדונם	יעוד		אחוזים	בדונם	יעוד
88.29%	0.807	מגורים א'		88.29%	0.807	מגורים א'
11.71%	0.107	דרך מאושרת		11.71%	0.107	דרך מאושרת
100	0.914	סה"כ		100	0.914	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א-עד שני מבני מגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, חדר טכני, ממ"דים וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור למבנה הקדמי במגרש עד 2 יח"ד ובגובה מירבי עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, למבנה האחורי שבמגרש עד 2 יח"ד ובגובה מירבי עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למצב הקיים בחלק האחורי במגרש. (1) גובה הכניסה הקובעת למבנה העיקרי במגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים (229.2 מ'). (2) מפלס הקומה מתחת לכניסה הקובעת במבנה הקיים בחלק המגרש האחורי יהיה = 225.6 מ'. (3) לא יותרו פתחים מכל סוג בקומה שמתחת לכניסה קובעת בקווי בנין אחורי וצידי 0.00 מ'. (4) שני מבני המגורים ימוקמו במגרש במרחק מזערי ביניהם 3.0 מ'.</p> <p>ב- משרד ביתי : בגודל מירבי עד 40 מ"ר במגרש ימוקם במבנה האחורי בקומה מתחת לכניסה הקובעת . ג- מחסן : בגודל מירבי עד 70 מ"ר במגרש, ימוקם במבנה האחורי בקומה מתחת לכניסה הקובעת. ד- ממ"ד / ממ"ק - עד 48 מ"ר במגרש עפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד). ה- חנייה : חנייה לרכב עד 50 מ"ר במגרש, החנייה בצמוד למבנה העיקרי בחזית המגרש הקדמית קו בנין קדמי צידי 0 מ', הגובה המירבי לקירווי החניה יהיה עד 3 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ו- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 50 מ"ר, השיג ימוקם בחזית המגרש הקדמי ובצמוד למבנה העיקרי, קו בנין קדמי צידי 0 מ', הכניסה לשיג תהיה מתוך פנים המגרש . הגובה המירבי לקירווי השיג יהיה עד 3 מ'. לא יותרו פתחים ומכל סוג בקו בנין צידי 0.0 . ניקוז גג השיגי יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. כל שימוש אחר במבנה השיגי יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית . ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מעל מפלס הפיתוח בשטח המגרש יהיה עד 1.5 מ' , ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>	
הוראות	4.1.2
א.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר חזית קירות גדר או תומכים מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש.</p>
ב.	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין . אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.5 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה הגשת תוכנית פיתוח 1:100 הכוללת תיאום מערכות ותשתיות טלפון , חשמל , מים , ביוב וניקוז .</p>
דרכים	4.2
<p>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן ומתואר בתשריט				1	2	9 מ'	65%	4.96	4	100%	807 מ"ר	70 מ"ר	95 מ"ר ***	98 מ"ר **	544 מ"ר *	807	144	מגורים א'

- * כולל שטח מירבי למבנה אירוח מסורתי " שיג " עד 50 מ"ר.
 ** שטח ממ"דים (עד 48 מ"ר) וחנייה מקורה לרכב פרטי (עד 50 מ"ר).
 *** כולל שטח משרד ביתי (עד 40 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1 היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.	
6.1.2 הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר ופיעו על חזיתות הבתים. תכניות התנוחה והחזיתות יערכו בק"מ 1:100 .	
6.1.3 תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת המבנים בפועל המסומנים להריסה בתשריט .	
6.1.4 תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.	
6.1.5 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .	
6.2 חניה	
החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .	
6.3 פיקוד העורף	
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .	
6.4 הנחיות כלליות לתשתיות	
תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .	
6.5 טלפון ומערכות כבלים	
המגרש יחובר למערכת טלפון וכבלים בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.	
6.6 מים	
המגרש יחובר למערכת המים העירונית בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות .	
6.7 מערכות ביוב	
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י 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 חלוקה ורישום	
רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.	
6.10 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.11 הוראות בנושא חשמל																
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.															
ב	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.															
ג	שנאי ימוקס 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.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מזהיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>6.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מזהיל הקיצוני	מציר הקו		3.0 מ'	3.5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך	5.0 מ'	6.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מזהיל הקיצוני	מציר הקו															
3.0 מ'	3.5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך														
5.0 מ'	6.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
	20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
	35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
	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.															

6.12 ניקוז, ניקוז מי נגר עילי והעשרת מי תהום	
	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס 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 וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: <i>1/16</i>	חתימה: <i>78</i>	שם: אלרומילי מוסא	מגיש התוכנית
מספר ת"ז: 053877858	תאגיד/שם רשות מקומית: רהט		

תאריך: <i>9/16</i>	חתימה: <i>[Signature]</i> <small>א. זוהדי רח' אהרן שני 41600 795 832</small>	שם: אבו ג'אמע זוהדי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		