

בג"ט 8966

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0323667

מגרש 92A אזור תעשייה רהט

עדה מהותית לתכנון ובניה רהט

31-08-2016

נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית רהט
 אישור תכנית מס' 618-0323667
 התעדה המקומית הרלוונטית לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 137 ביום 14/08/16
 יו"ר ועדה מקומית רהט
 הממונה על הכינון

מנהל תכנון ופיקוח
 רהט

דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים:
- שינוי קוי בניין צדדי ימני מ- 3 מ' ל- 0.0 ואחורי מ- 3 ל- 0.0 כמסומן בתשריט מצב מוצע.
 - הכל על פי סעיף 62 א(א)(4).
 - כל הוראות תוכנית מס' 407/03/17 ממשיכות לחול על מגרש זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 92A אזור תעשייה רהט
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-0323667
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רהט
	קואורדינאטה X	178720
	קואורדינאטה Y	589177

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400206	מוסדר	חלק		3

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
407/03/17	92A

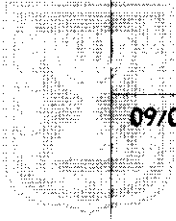
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
407 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 407 /03 /17 ממשיכות לחול.	5793	2747	09/04/2008



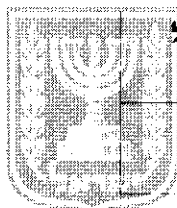
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו גיבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו גיבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/05/2015	יוסף אבו גיבר	14/05/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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

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			חלפי הנגב רהט 2003 בע"מ	רהט	(1)		053-7768019	053-7768019	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רהט ת.ד. 72.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			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
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)		04-6742313	04-6742313	n.khatteb@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: יפיע-נצרת ת.ד. 716.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט במגרש A92 איזור תעשייה רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בנין צדדי ימני מ- 3 מ' ל- 0.0 מ' וקוו בנין אחורי מ- 3 ל- 0.0 כמסומן בתשריט מצב מוצע הכל על פי סעיף קטן 62א(א)4.

כל הוראות תוכנית מס' 407/03/17 ממשיכות לחול על מגרש זה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.615
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	1,488.9		1,488.9		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
תעשייה קלה ומלאכה	92A

דימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	92A

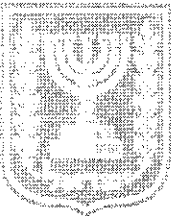
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2,126.61	81.34
דרך מאושרת	487.9	18.66
סה"כ	2,614.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	487.9	18.66
תעשייה קלה ומלאכה	2,126.61	81.34
סה"כ	2,614.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות יהיו עפ"י תוכנית מס' 407/03/17
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על פי תוכנית מס' 407/03/17.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים והתכליות יהיו עפ"י תוכנית מס' 407/03/17
4.2.2	הוראות
א	דרכים על פי תוכנית מס' 407/03/17.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2127	92A	תעשייה קלה ומלאכה	

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) על פי תוכנית מאושרת מס' 407/03/17.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 407/03/17.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ב"ש התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</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 יינתן 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>6.3</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סמך ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	"המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".
6.7	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.
6.8	תשתיות
	א - מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ברהט ובהנחיתם. ב - ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. ג - טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תוכנית זו- מייד

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם ומספר תאגיד: חלפי הנגב רהט 2003 בע"מ 513478164</p>	<p>סוג: תאריך: חתימה:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון יוסף אבו ג'יבר</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. ברצוננו שזו תהיה מתאמת עם רשות מקרקעי ישראל ורשות המיסוי. התכנית תוגש לרשות מקרקעי ישראל ולרשות המיסוי לצורך אישורם. בהתאם להחלטת הרשות המקומית, תוגש התכנית לרשות מקרקעי ישראל ולרשות המיסוי לצורך אישורם. בהתאם להחלטת הרשות המקומית, תוגש התכנית לרשות מקרקעי ישראל ולרשות המיסוי לצורך אישורם.

