

העתק משרדי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0201442

תכנית

מגרש 33 שכונה 29 רהט

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
27-07-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי רהט
סוג תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 618-0201442
הועדה המתווזת לתכנון ולרשימה החליטה
ביום 18/7/16 לאשר את התכנית
התכנית לא נכנסה טענה/אישור שר
התכנית נקבעה טענה/אישור שר
מנהל מינהל התכנון עייר הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
2016/11/17
מיום 2016/11/17

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קוו בנין, מגדילה את זכויות הבנייה למטרות עיקריות ומגדילה את מספר הקומות לשלוש קומות במגרש מסי' 33 שכונה 29 ביישוב רהט התוכנית כוללת 5 יח"ד.



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

מגרש 33 שכונה 29 רהט	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
618-0201442	מספר התכנית		
1.1415 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ליך

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רהט

177685 קואורדינאטה X

588260 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 29

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		33	

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	32	85

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
196/03/7	33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / 223 / 02 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 15 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
402 / 02 / 17	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 17 / 02 / 402 .	5640	1999	13/03/2007
196 / 03 / 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 03 / 196 ממשיכות לחול.	2729	2243	20/07/1981
17 / מק / 2155	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / מק / 2155 ממשיכות לחול.	5145		07/01/2003



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



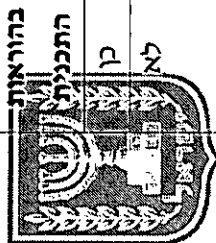
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

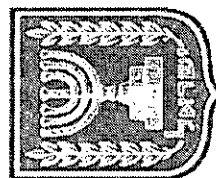
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:			זוהדי אבו גאמע				מחייב	הוראות התכנית
לא		19/04/2015		זוהדי אבו גאמע	19/04/2015		1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		01/02/2015		זוהדי אבו גאמע	01/02/2015		1:250	מנחה	בינוי
לא				זוהדי אבו גאמע			1:500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מועד הדפסה 6

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



תכנון זמין
מועד 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
	פרטי	סמי עבד אל כלאק אלטורי			רהט	(1)	33	052-4065651		zohde@zah v.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 29

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר			עיריית רהט	רהט	(2)		08-9914903		vaada_rahat@walla.

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 233.

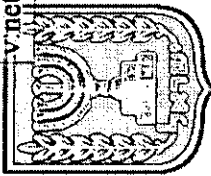
(2) כתובת: מרכז מסחרי רהט.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

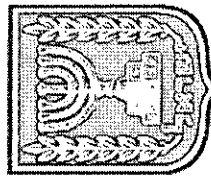
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו נאמע	41600		רהט	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
zohde@zaha v.net.il	08-9910649	08-9917911		(1)	רהט		792	זוהדי אבו גאמע	מודד	

(1) כתובת: שכונה 33.



תכנון זמין
מונה הדיסטה 6



תכנון זמין
מונה הדיסטה 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
הועדה המחוזית	היחידה לאיכות הסביבה מחוז דרום במשרד לאיכות הסביבה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט

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: ת"ז זמין מונה הדפסה 6 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 33 שכונה 29, רהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש שמספ' 33 (אזור מגורים א') ל- 100% שמתוכם 79:78% המהווים שטחים עיקריים ו- 20.22% המהווים שטחי שירות. שינוי קווי בנין קדמי, צדי והאחורי למבנה עיקרי עפ"י המסומן בתשריט. הגדלת תכסית מרבית ל-60%. קביעת התכליות והשימושים. קביעת התנאים למתן היתרי בניה. תוספת 3 יח"ד מ 2 ל 5 יח"ד במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.142



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+3	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל שטח מבנה אירוח מסורתי (שיגי) 94 מ"ר	797		+297	500	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	33

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	142	12.43
מגורים	1,000	87.57
סה"כ	1,142	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	142.35	12.47
מגורים א'	999.17	87.53
סה"כ	1,141.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים א'
	4.1.1
<p>שימושים</p> <p>א-עד שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור למבנה הקדמית שבמגרש בן 2 קומות עד 2 יח"ד ולמבנה האחורית שבמגרש בן 3 קומות עד 3 יח"ד סה"כ יהיה 5 יחידת דיור במגרש . גובה מירבי למבנה עד שלוש קומות : (1) גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים הקדמי שבמגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים למבנה (234.1 מ'). גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים האחורי במגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים למבנה (232.6 מ'). (2) המרווח בין המבנים יהי מ' 0.0 עד 2.7 מ .</p> <p>ב- מחסן : מחסן קיים בגודל מירבי עד 52 מ"ר במגרש, ממוקם בשליש המגרש האחורי קו בנין צידי 0.7 מ' עד 1.0 מ' וקו בנין אחורי 0.55 מ', לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0. גובה מירבי לקירוי המחסן יהיה 3.0 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - עד 60 מ"ר למגרש ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>ד- חנייה מקורה לרכב פרטי : חנייה לרכב עד 90מ"ר, ימוקם 4 מקומות חנייה מקורה צמודות בחזית המגרש הקדמי בקו בנין קדמי 0 וימוקם 3 מקומות חנייה צמודות בקו בנין צדי 0.0 עם מגרש מס' 32 ולא יותרו פתחים בקו בנין 0.0. הגובה המירבי לקירוי יהיה עד 3.0מ. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ה- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 94 מ"ר בעל קומה אחת, צמוד למבנה העיקרי ובקו בנין קדמי צדי 0.0 . גובה מירבי לקירוי השיג יהיה 3.0 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>לא יותרו פתחים בקו בנין קדמי צדי 0.0. הכניסה למבנה תהיה מתוך המגרש . יותר פתחים לתאורה ואוורור בקו בנין קדמי 0.0. " כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>ו- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8, ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>	
	4.1.2
	הוראות
	א
<p>אדריכלות</p> <p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה, ציפוי אבן טבעית, תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש.</p>	
	ב
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים א'	4.1
<p>אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 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>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
	דרכים, שטחי חנייה, תשתיות, גינון.
הוראות	4.2.2
בינוי /או פיתוח	א
	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

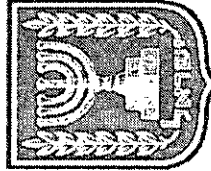
מגורים א'	יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר קומות	קיבול (מטר)		
											אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני
33			999	(1) 797	100	(3) 60	(4) 5	5	(5) 13	3	(6)	(6)	(6)
			גודל מגרש כוללי	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת			
				עיקרי שרת									
				שטחי בניה סה"כ									

מזכה הדפסה 6

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המידריים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: כולל שטח למבנה אירוח מסורתי "שיג".
- הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: חנייה מקורה 90 מ"ר
- ממ"ד 60
- מחסן 52 מ"ר.
- הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- הערך מתייחס ל מקסימום.
- הערך מתייחס למטר מקסימום.
- כמסומן ומתואר בתשריט.



מזכה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1- היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק ותתומה 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 , חיבור לתשתיות מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .
- 3- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כד"ן.
- 4- היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.2

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

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

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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני
3.5 מ' / 3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך	
6.0 מ' / 5.0 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 הבנין לקווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.3

פיקוד העורף

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .

6.4

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .

6.5	חלוקה ו/ או רישום
חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.	

6.6	תשתיות
<p>ותור העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.</p> <p>1-אספקת מים: יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.</p> <p>2- ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המסמכות.</p> <p>3- תקשורת: מערכת קווי התקשורת והכבלים במגרש יחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.7	ניהול מי נגר
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית 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 וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.8	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייך	לייך





תכנון זמין
מונה הדפסה 6


7.2 מימוש התכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	תאריך: 23-8 חתימה: <i>[Signature]</i>	סוג: סמי עבד אל כלאק אלטורי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
--	--	---	----------------

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בעל עניין בקרקע
--	------------------	---	--------------------

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	תאריך: חתימה:	סוג: חוכר שם ומספר תאגיד: עיריית רהט 500211610	בעל עניין בקרקע
--	------------------	---	--------------------

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	תאריך: <i>[Signature]</i> חתימה:	סוג: עורך ראשי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית זוהדי אבו גאמע
--	-------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

41600
 85357
 ת.ד. 197
 רהט

[Large Signature]