

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0241554

מגרש 905 שכ' 18 רהט

דרום

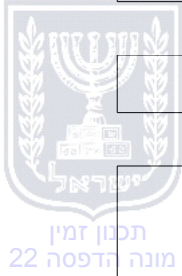
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש מגורים א' על ידי שינוי יעוד חלק ממגרש לבנייני ציבור למגורים א' בשכונה 18 ברהט. הסיבה לשינוי נובעת ממצוקת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 905 שכ' 18 רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0241554

3.288 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	174530
קואורדינאטה Y	588102

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 905 שכ' 18 רהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט		905	

18

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100663	לא מוסדר	חלק		2
400933	לא מוסדר	חלק		1

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
11/223/02/17	905

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/1998	5319	4681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /17 /02 ממשיכות לחול. 11 /223	שינוי	11 /223 /02 /17
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /17 /02 ממשיכות לחול. 15 /223	שינוי	15 /223 /02 /17
07/01/2003		5145	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 ממשיכות לחול.	שינוי	2155 /מק/ 17
29/05/1987	1737	3454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /344 ממשיכות לחול.	שינוי	344 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10/06/2017	יוסף אבו ג'יבר	10/06/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	17/02/2017	יוסף אבו ג'יבר	15/07/2014	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רהט	רהט	(1)		08-9914903	08-9914903	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזרחי ת.ד. 8 מיקוד 85357-רהט.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				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	עודה אבו פריחה	621	רעף הנדסה בע"מ	באר שבע	קרן היסוד	15	08-6280068		audeh@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי.

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**

יצירת מגרש למגורים א' ומגרש למבנים ומוסדות ציבור על ידי שינוי בייעדי הקרקע משטח לבנייני ציבור, שצ"פ ודרך למגורים א' כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד חלק משטח לבנייני ציבור ושצ"פ למגורים א' ושינוי חלק מדרך מאושרת לשטח לבנייני ציבור.
- ב. קביעת זכויות בניה למטרות עיקריות, ולמטרות שירות.
- ג. קביעת תכליות ושימושים והוראות בניה.
- ד. קביעת 4 יח"ד במגרש.
- ה. קביעת גובה הבניה עד 3 קומות.
- ו. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1002
דרך מוצעת	1101
מבנים ומוסדות ציבור	905A
מגורים א'	905B
שביל	601
שטח ציבורי פתוח	600



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	905A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	905B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,250.65	38.04
שביל להולכי רגל	66.06	2.01
שטח לבניני ציבור	1,436	43.68
שטח ציבורי פתוח	535	16.27
סה"כ	3,287.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,005.64	30.59
דרך מוצעת	84.07	2.56
מבנים ומוסדות ציבור	988.07	30.05
מגורים א'	856.51	26.05
שביל	66.06	2.01
שטח ציבורי פתוח	287.36	8.74
סה"כ	3,287.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

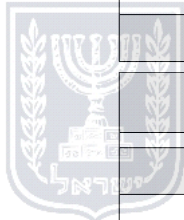


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

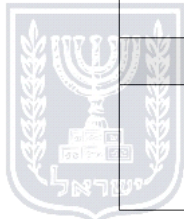
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים א'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הקמת של 4 יח"ד במבנה מגורים אחד, גובה עד 3 קומות, שטחי שירות: מחסנים וממ"דים. ממ"דים: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף. ב. אחסנה: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד סה"כ 40 מ"ר. ג. חניה: משטח חניה בתוך המגרש מענה ל- 4 יח"ד. ד. שיג: בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובה המירבי 2.75 מ'. חומר הגמר יהיה זהה למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה נירכת מהוראות התכנית. ה. מתקני איסוף האשפה: יתכננו בהתאם להראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה (למגורים). גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת אומנה הדפסה 22 תכנון זמין מונה הדפסה 22
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מבני ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניית מבני ציבור כמו גני ילדים, מועדני נוער שלוחת מתנ"ס וכד.. עפ"י צרכי הרשות המקומית ולפי פרוגרמה תכנונית. תותר בניית מבנה אחד במגרש, גובה עד 3 קומות שטחי שירות יכללו ממ"מים וחדרים טכניים.
ב	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	לפינות ישיבה, הצללה, מעבר לקווי תשתית ולנטיעות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לקווי תשתית, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
ב	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, מעבר לכלי רכב, לקווי תשתית, לריהוט רחוב ולנטיעות.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ומעבר לקווי תשתית.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי השביל ורוחבו יהיה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
													עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	12	3.8	4	60	100	1042	80 (2)	776 (1)	856	905B	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12			60	99.89							
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12			60								

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) כלל שטח שיג 60 מ"ר..
- (2) א. ממ"ד/ ממ"ק- 10 מ"ר לכל יח"ד(4*10) = 40 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד.
ב. מחסנים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כלל פתרונות למיגון(ממ"מים) על פי הוראות פיקוד העורף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים

א- היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

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.

ג- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"ת 413.

ד. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3**חשמל**

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.

ב. בשטחים 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.

ג. שנאי ימוקם 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.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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.

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.

6.3	חשמל
<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>	

6.4	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.5	חלוקה ו/ או רישום
רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	

6.6	עתיקות
<p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	

6.7	תשתיות
<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. תקשורת - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p>	

6.8	ניהול מי נגר
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית 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 וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22