

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 618-0231399

מגרש 18 שכונה 5, רהט

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2017

להפקיד את התכנית

18/12/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה את שטח מגרש המגורים מאושר מס' 18 בשכ' 5 ברהט ע"י סיפוח חלק קטן משטח שצ"פ צמוד למגרש המגורים הנ"ל על מנת להגדיל את שטח המגרש כולל קביעת חזית מסחרית על ציר הכביש הראשי ובהתאם גם את זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרים לבנייה כל זאת לשם פתרון בעיות ומצוקות הדיור לייזם התכנית ומשפחתו .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 18 שכונה 5, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0231399

שטח התכנית 5.295 דונם

1.2

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	178250
קואורדינאטה Y	589184

### 1.5.2 תיאור מקום שכונה 5

### 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		18	

שכונה 5

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100590	מוסדר	חלק		109
100894	מוסדר	חלק		79, 88
400058	מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
258/03/17	ה, 18

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/08/2005	4014	5432	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 15 ממשיכות לחול.	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
10/11/1985	737	3269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 258 ממשיכות לחול.	שינוי	258 / 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			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/08/2017	זוהדי אבו ג'אמע	14/08/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14/08/2017	זוהדי אבו ג'אמע	14/08/2017		1: 250	מנחה	תנועה
לא		01/10/2017	זוהדי אבו ג'אמע	01/10/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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		vaada_rahata@walla.co m
	פרטי	כפאייה ראמדין			רהט	(2)	18	050-4213068	050-4213068	
	פרטי	עלי ראמדין			רהט	(2)	18	050-4213068	050-4213068	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מרכז מסחרי רהט.

(2) כתובת: שכונה 5.

**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	רהט	(1)		08-6264333	08-6264250	
בבעלות רשות מקומית			עיריית רהט	רהט	(2)		08-9914903		vaada_rahata@walla. com

(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 ג'אמע	41600		רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792		רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : שכונה 33, ת.ד. 25.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

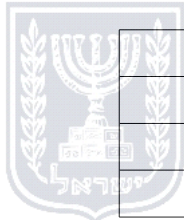


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**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	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה.

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 יעוד חלק משצ"פ לא מנוצל למגורים אי ע"י איחוד ו/או חלוקה בהסכמה, קביעת זכויות בנייה למגורים, תוספת יח"ד, תוספת קומות וקביעת חזית מסחרית על ציר הכביש הראשי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת חזית מסחרית במגרש בהתאם להנחיות והוראות תכנית מס' 421/03/17 חזיתות מסחריות רהט.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש ל 100% שמתוכם 973 מ"ר המהווים שטחים עיקריים למגורים ו-150 מ"ר שטח עיקרי למסחר ו-287 מ"ר המהווים שטחי שירות למגורים ו-50 מ"ר מחסן למסחר.
- תוספת מס' יחידות דיור מ 2 יח"ד ל 6 יח"ד.
- קביעת קווי הבניין כמתואר ומסומן בתשריט.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

5.295



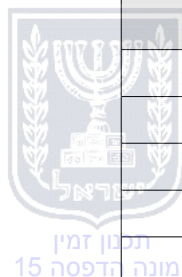
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל שטח מבנה אירוח מסורתי (שיג')	973		+400.5	572.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	150		+150		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	201, 200	זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	201
מגורים א'	18	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	18
שטח ציבורי פתוח	88	חזית מסחרית	מגורים א'	18
		להריסה	דרך מאושרת	200
		להריסה	מגורים א'	18
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	88

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,145	21.62
דרך מאושרת	542	10.24
דרך מוצעת	116	2.19
שטח ציבורי פתוח	3,492	65.95
<b>סה"כ</b>	<b>5,295</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	658.12	12.43
מגורים א'	1,460.15	27.58

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
59.99	3,176.42	שטח ציבורי פתוח
100	5,294.7	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א-מגורים א' : עד שתי מבנים למגורים הכוללים עד 6 יח"ד במגרש , ובגובה מרבי למבנים במגרש עד שלוש קומות. לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, קומת מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>א 1) גובה הכניסה הקובעת למבנה מגורים א' יותאם לגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה הקיים במפלס (246.73) מעל פני הים ומפלס הכניסה הקובעת למבנה המוצע במפלס(242.95).</p> <p>א 2) תותר בניית מבנה מגורים בצמוד למבנה הקיים ובכל מרחק ממנו .</p> <p>ב- מסחר קמעוני - חנות + מחסן נלווה : שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו יאסרו כגון מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'. יותרו השימושים כדלקמן :</p> <p>מסחר קמעונאי בלבד - מזון, הלבשה והנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד', שירותים כמו : מספרה, אופטיקאי, בנקים, סוכנויות ביטוח, מרפאה וכד'. כל השימושים יתואמו מול המשרד להגנת הסביבה לעת מתן היתרי בנייה. תמוקם בקומת קרקע בחזית המבנה הפונה לכביש הראשי מס' 1. השטח המרבי למסחר עד 150 מ"ר ושטח המחסן הנלווה למסחר עד 50 מ"ר .</p> <p>גובה כניסת קומת המסחר יהיה במפלס עד חצי מטר מעל פני מדרכת הכביש הראשי מס' 1 .</p> <p>הגובה המרבי לקומת המסחר מפני ריצפת קומת המסחר עד לתחתית תקרתה יהיה עד 4.0 מ' ולא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>ב.1 הנחיות בריאות המיועד לעסקי מזון :</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ג- ארקדה עם מעבר ציבורי : ארקדה בחזית המסחר בקו בניין קדמי צדדי 0.0 לצורך מעבר ציבורי ובגובה עד 3.0 מ'.</p> <p>ד- מחסן (למגורים א'): בגודל מירבי עד 90 מ"ר במגרש ימוקם בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0.0. הגובה המירבי לקירוי ממפלס הריצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.75 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ה- קומת מרתף : בגודל מירבי עד 50 מ"ר, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.35 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון , מתקנים טכניים ותיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>ו- ממ"ד/ממ"ק - עד 72 מ"ר במגרש ועפ"י הוראות הג"א ( 12 מ"ר לכל יח"ד ) .</p> <p>ז- חנייה מקורה לרכב פרטי : מקום חנייה לכל יח"ד במגרש למגורים, ימוקם בין שתי המבנים העיקריים ובכל מרחק ממנו. הגובה המרבי לקירוי עד 2.5מ' וניקוז הגג יהיה אל כיוון מבקש התכנית. ו-3 מקומות חנייה מוקצות למסחר שתמוקם במפרצי החנייה על ציר כביש הראשי מס' 1.</p> <p>ח- שיג : בגודל מירבי עד 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש . לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ט- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1-הבנייה תהיה בניה מחומרים קשיחים ( בטון מזויין ו/או בלוקים ו/או אבן טבעית ) חזיתות המבנים יהיו בגימור אבן טבעית מסותת או טיח שליכט צבעוני .</p> <p>2-מתקנים טכניים על גג מבנה :</p> <p>על גג מבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש.על המבקש חובה להגיש הצעתו לאישור מהנדס העיר לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית לנספח הבינוי.</p> <p>3- שילוט למסחר :</p> <p>3.1) על בעל היתר הבניה להתקין שילוט מסחרי אסתטי, בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3.2) שילוט הכוונה יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם מהנדס העיר ו/או היחידה לאיכות הסביבה.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב הפיתוח המגרש, אשר יאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>* שטחים בפיתוח אינטנסיבי לרווחת הציבור, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור.</p> <p>* פיתוח נופי.</p> <p>* גינון, נטיעות, מצללות וריהוט גן.</p> <p>* מתקני משחקים, מחנאות וספורט שאינם במבנים.</p> <p>* הסדרת הניקוז הטבעי.</p> <p>* שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל .</p> <p>* מתקני תשתית, מעבר קוי תשתית.</p>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	שימושים
	דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסית, נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי.
4.3.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .



## 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	מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	4	4.11	6	60	86.3	1260	50 (3)	237 (2)	973 (1)	1460	18	מגורים א'
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	1	4		60	13.7	200		50	150	1460	18	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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) מתוכם 60 מ"ר שיגי

(2) מתוכם 90 מ"ר מחסן למגורים

מתוכם 72 מ"ר ממ"ד/ממ"ק

מתוכם 75 מ"ר חנייה מקורה למגורים

(3) קומות מרתף, אחסון, מתקנים טכניים.

(4) כולל עלייה לגג..

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1-היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>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 יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .</p> <p>3-היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.</p> <p>4-תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>5-היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>6- היתר בניה לקומת המסחר יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>7- ארקדה :</p> <p>7.1- הקמת הארקדה תהיה בד בבד עם הקמת החזית המסחרית.</p> <p>7.2- תנאי לאכלוס המסחר השלמת ביצוע הארקדה.</p> <p>7.3- בארקדה תשמר זכות מעבר לציבור. כל שימוש בארקדה שלא לצורך מעבר יהווה סטייה ניכרת.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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>ד 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : המרחק מהתיל הקיצוני 2.00מ' והמרחק מציר הקו מ'</p>







חשמל	6.4
<p>2.25 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 : המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' והמרחק מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח המרחק מציר הקו 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' והמרחק מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<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>	

פיקוד העורף	6.6
<p>פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר .</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש רהט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העירייה ובאישור חב' התקשורת.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.9</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה 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

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	לי"ר	לי"ר

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
לי"ר	

