

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0537241

מגרשים 68,234 שכ' 29 רהט

מחוז דרום

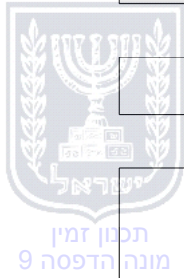
מרחב תכנון מקומי

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 לאיחוד שני מגרשי מגורים, החלפת שטחים בין ייעוד דרך למגורים א'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 68,234 שכ' 29 רהט

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

618-0537241

מספר התכנית

3.042 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רהט

קואורדינאטה X 177822

קואורדינאטה Y 588178

מגרשים 234,68 שכ' 29 רהט

1.5.2 תיאור מקום**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

שכונה 29

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100593	מוסדר	חלק	71-72, 87	86

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

לא רלוונטי

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
15 /223 /02 /17	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /02 /223 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
2 /196 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /03 /196 ממשיכות לחול.	4720	1591	12/01/1999
17 /מק/ 2155	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 17 /מק/ 2155. הוראות תכנית 17 /מק/ 2155 תחולנה על תכנית זו.	5145		07/01/2003



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 ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			15/08/2018	מיעארי ויסאם	15/08/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/05/2017	יוסף אבו ג'בר	21/05/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רהט	רהט	(1)		08-9914903	08-9910127	
	פרטי	אברהים אבו שארב			רהט	(2)		050-7687443	050-7687443	
	פרטי	אנצאר אבו שארב			רהט	(2)		050-7687443	050-7687443	
בהא	פרטי	בהא אברהים אבו שארב		עיריית רהט	רהט	(3)	68			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מרכז אזרחי ת.ד. 8 רהט..
 (2) כתובת: ש"ל 29 בית 68 רהט-מיקוד 85357.
 (3) כתובת: בית 68 שכונה 29 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@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
צודד מוסמך	מודד	מיעארי ויסאם	1090	י.גנים הנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6	3	050-2416200	050-2416200	Yaser_gn@w alla.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 1040, רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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**

איחוד שני מגרשים, קביעת קוי בנין, קביעת גובה הבניה, קביעת מס' יח"ד והחלפת שטחים בין דרך למגורים א' במגרשים 68,234 ש"כ 29 ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

- 1- איחוד מגרשים על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- 2- קביעת קוי בנין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- 3- קביעת גובה הבניה ומספר קומות על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- 4- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.
- 5- כל זכויות הבניה, ההוראות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 15/223/02/17.
- 6- קביעת מס' יח"ד על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 8.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
מגורים א'	234A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	234A
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה 2	מגורים א'	234A



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

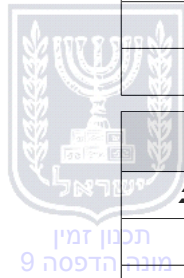
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,164	71.14
דרך מאושרת	878	28.86
סה"כ	3,042	100

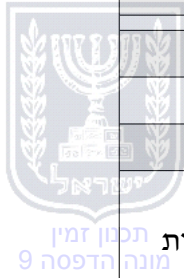
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	845.64	27.80
דרך מוצעת	32.46	1.07
מגורים א'	2,164.09	71.14
סה"כ	3,042.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת 2 מבני במרחק שלא יפחת מ 3 מ', מס' יח"ד סה"כ 6 יח"ד, גובה הבניה עד 3 קומות שטחי שירות יכללו : ב. ממ"דים : סה"כ 36 מ"ר על תכנית 15/223/02/17. ג. אחסנה : 8% משטח המגרש על פי תכנית מס' 15/223/02/17. ד. שייג: בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ', חומר הגמר של השיג יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים. ניקוז השיק יהיה לכיוון מגרש המבקש. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ה. מרתף: 10% משטח המגרש עפ"י תכנית מס' 15/223/02/17. ו. חנייה מקורה עד 30 מ"ר על פי תכנית מס' 15/223/02/17.
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
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בבניה כל שהיא.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת שרות							מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	234A	2164	50 (1)	11 (2)	10 (3)	1539	71	60	6	4	12	3	(4)	(4)	(4)	(4)

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כלל שטח שייג בגודל 60 מ"ר..
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ממ"דים: 36 מ"רעפ"י תכנית 15/223/02/17 מחסן בגודל 173 מ"ר עפ"י תכנית מס' 15/223/02/17.
חנייה מקורה: 30 מ"ר עפ"י תכנית מס' 15/223/02/17..
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף: 10% מגודל המגרש על פי תכנית מס' 15/223/02/17..
- (4) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי תכנית מס' 15/223/02/17 ובתנאים הבאים:

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

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

ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.

ה. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.

ו. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**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.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**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. 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.

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.



חשמל	6.5
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 תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. 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. 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. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
ניהול מי נגר	6.6
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. 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'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים	
פיקוד העורף	6.7
פתרונות מיגון על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.	
תשתיות	6.8
מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט. לפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.	
היטל השבחה	6.9
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

