

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0627836

רהט-תוספת זכויות בניה בעיר הותיקה

מחוז

דרום

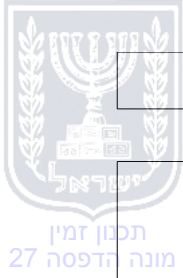
מרחב תכנון מקומי

רהט

תכנית מתאר מקומית

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

רהט, העיר הערבית הגדולה בארץ, מיועדת להיות העיר המרכזית לאוכלוסייה הבדואית בנגב והינה כבר היום עיר חיה ושוקקת. תכנית המתאר הכוללת החדשה לעיר מקצה אזורים נרחבים להמשך פיתוח העיר מדרום לנחל גרר, וגם מצפון, תוך הכנסת האוכלוסייה הפזורה באזור פנימה.

בד בבד עם האזורים החדשים לפיתוח, הוגשו בשנים האחרונות עשרות תכניות נקודתיות לשינוי תכניות קיימות במרקם הוותיק של העיר, ולהוספת קומות וזכויות במגרשים הקיימים. תכנית זו באה לתת מענה לצורך ורצון התושבים להמשיך לגור המרקם הוותיק, בקירבה לשירותיה המרכזיים ולמשפחותיהם, וזאת תוך ציפוף המרקם הקיים הבנוי בצפיפות כפרית, לצפיפות המתאימה לעיר. תכנית זו חלה על כל שטחה של רהט הוותיקה, כ-8000 ד', מתייחסת למרקם הבנוי הוותיק של העיר רהט, אינה פוגעת בזכויות הבנייה המאושרות ואינה משנה יעודי הקרקע בתכניות מאושרות. במועד עריכת התכנית מנתה אוכלוסיית העיר הוותיקה כ-68,000 נפש. מטרת תכנית זו הינה תוספת זכויות בנייה ותוספת יחידות דיור למגורים בכל תחום השכונות הוותיקות ברהט. בנוסף, על מנת לתמוך בתוספת המגורים, התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור..

תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה והגדלת צפיפות הנטו במגרשי המגורים המאושרים ל-7 יח"ד לדונם (בממוצע 6 יח"ד למגרש), תוך קביעת הנחיות בדבר קווי בניין ומספר הקומות, וזאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע. סה"כ בתכנית זו תוספת של 20,515 יח"ד.

פירוט תוספות זכויות הבניה למגורים :
התכניות המאושרות למגורים במרקם הקיים מקנות זכויות בניה של 60% למגורים (שטח עיקרי) ותכנית של 60% עבור מבנה אחד או שניים במגרש. הצפיפות הקיימת היא של כ-1.5 יח"ד לדונם. תכנית זו מגדילה את זכויות הבניה למגורים מעל הקרקע ל-130% (עיקרי + שירות מעל הקרקע) ועד 4 קומות. במגרשי מגורים עם חזית מסחרית התכנית מגדילה את זכויות הבניה עד 150% (עיקרי+שירות מעל הקרקע) ועד 6 קומות.

פירוט תוספת זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור :

התכנית מציעה הגדלה של זכויות הבניה לעד 200% (עיקרי+שירות מעל לקרקע) ותכנית של 50%. התכנית מאפשרת הוספת זכויות בתת הקרקע בשיעור של עד 60% לשטחי שירות (חניון, מקלט ומחסן).

בנוסף מאפשרת התכנית הקמת חדרי השנאה/טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים ובמבנים ומוסדות ציבור.

במסגרת התכנון נבחן כושר הנשיאה היישובי לתוספת זכויות הבניה המוצעות בהיבט של מבנים ומוסדות ציבור, תחבורה, תשתיות מים וביוב. בהתאם לזאת נקבעה שלביות המימוש לתוספת יחידות הדיור.

הסבר מפורט ושלביות הביצוע בתחומים השונים מפורטים בנספח השלביות הכלול בהוראות תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	618-0627836
-------------	-------------

שטח התכנית	7,976.435 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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 177116

קואורדינאטה Y 589467

1.5.2 תיאור מקום

העיר הוותיקה ברהט - מצפון לנחל גרר, מערבית לכביש 40 ונחל צקלג, מזרחית לכביש 264 ולנחל שובל. חלק מתחום הרשות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונות 1 עד 38

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100225	לא מוסדר	חלק		99
100226	לא מוסדר	חלק		99
100231	לא מוסדר	חלק		99
100231/1	לא מוסדר	חלק		99
100231/99	לא מוסדר	חלק		99
100653	לא מוסדר	חלק		99
400103	לא מוסדר	חלק		99
400600	לא מוסדר	חלק		46
100225/1	מוסדר	חלק		2
100231/3	מוסדר	חלק	23-70, 73-89, 91-112, 116-131, 135-148, 153, 155-159, 161-167, 169-183	160
100231/8	מוסדר	חלק		2
100231/10	מוסדר	חלק		16
100231/12	מוסדר	חלק	2-38, 42-50, 53-67, 73-82, 84-89, 92-98	91
100491	מוסדר	חלק	1-42, 45-49	43-44
100492	מוסדר	חלק	1-27, 29-34	28
100494	מוסדר	חלק	1-11, 15-27	12-14
100495	מוסדר	חלק	1-31, 33-41, 45-47	32, 42-44
100497	מוסדר	חלק	1-49, 51-56	50
100498	מוסדר	חלק	1-12, 14	13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100593	מוסדר	חלק	1-57, 59-72, 83-88, 90-100	58
100594	מוסדר	חלק	1-23, 25-70	24
100603	מוסדר	חלק	2-81, 90-104, 106-111	82-89, 105
100604	מוסדר	חלק	1-16, 18-89, 92-99	17, 90-91
100609	מוסדר	חלק	6-29, 31-71, 80-82	3, 74
100611	מוסדר	חלק	2-81, 83-95	82
100633	מוסדר	חלק		1, 3
100649	מוסדר	חלק	1-21, 23-24	22
100659	מוסדר	חלק	2-31	1
100663	מוסדר	חלק		2
100664	מוסדר	חלק	2-73, 75-80	74
100665	מוסדר	חלק	2-130, 132-140	131
100666	מוסדר	חלק	2-104, 106-117	105
100894	מוסדר	חלק	2-79, 82-89	81
101042	מוסדר	חלק		1
400058	מוסדר	חלק		1
400206	מוסדר	חלק		6
400395	מוסדר	חלק	1	
400407	מוסדר	חלק		1
400933	מוסדר	חלק		1
100453	לא מוסדר	כל הגוש	99	
100658	לא מוסדר	כל הגוש	99	
401028	לא מוסדר	כל הגוש	99	
401029	לא מוסדר	כל הגוש	99	
100225/5	מוסדר	כל הגוש	2	
100231/11	מוסדר	כל הגוש	16-42, 44-62, 64, 71-122, 127-131, 133-152, 154-157, 166-174	
100418	מוסדר	כל הגוש	1-83	
100419	מוסדר	כל הגוש	1-71	
100420	מוסדר	כל הגוש	1-12, 14-77	
100423	מוסדר	כל הגוש	5-116	
100425	מוסדר	כל הגוש	2-117, 119-129, 133, 138, 140, 144-150	
100426	מוסדר	כל הגוש	15-135, 137-140	
100452	מוסדר	כל הגוש	2-76	
100487	מוסדר	כל הגוש	1-50, 53-70, 80, 84	
100488	מוסדר	כל הגוש	1-22, 24-37, 46-48, 52, 69, 72-75, 77-79	
100489	מוסדר	כל הגוש	1-34	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100493	מוסדר	כל הגוש	1-47	
100496	מוסדר	כל הגוש	1-53	
100499	מוסדר	כל הגוש	1-41	
100590	מוסדר	כל הגוש	1-114	
100592	מוסדר	כל הגוש	1-40	
100605	מוסדר	כל הגוש	3-59, 61-63, 65-68, 71-73	
100606	מוסדר	כל הגוש	2-71	
100608	מוסדר	כל הגוש	1-61	
100610	מוסדר	כל הגוש	2-94	
100623	מוסדר	כל הגוש	2-100	
100624	מוסדר	כל הגוש	1-46	
100647	מוסדר	כל הגוש	1-127	
100648	מוסדר	כל הגוש	1-86	
100650	מוסדר	כל הגוש	1-41	
100651	מוסדר	כל הגוש	1-15	
100652	מוסדר	כל הגוש	1-2	
100654	מוסדר	כל הגוש	2-23	
100667	מוסדר	כל הגוש	2-58	
100895	מוסדר	כל הגוש	2-69	
400101	מוסדר	כל הגוש	1	
400102	מוסדר	כל הגוש	3-31, 34-150, 159-161	
400104	מוסדר	כל הגוש	1	
400451	מוסדר	כל הגוש	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

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
17 / 02 / 223 / 15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 223 ממשיכות לחול.	5432	4014		31/08/2005
17 / 02 / 402	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 / 02 / 402 ממשיכות לחול.	5640	1999		13/03/2007
17 / 03 / 421	שינוי	תכנית משנה את הוראות תכנית 17 / 03 / 421 בהיבטי זכויות בניה וקווי בנין בלבד.	6431	4710		14/06/2012
17 / מק / 2155	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 17 / מק / 2155.	5145			07/01/2003
7 / 02 / 223 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 223 ממשיכות לחול.	3715	369		12/11/1989
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר המקומיות המפורטות וכן תכניות מפורטות תקפות החלות בתחום התכנית בתחום מרחב התכנון של רהט, ממשיכות לחול.

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				לינור לנקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		לינור לנקין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/07/2022	מירון כהן	17: 19 31/07/2022	נספח בינוי המתאר אפשרויות הרחבה עפ"י דוגמאות המבוססות על מצבים קיימים	לא
תנועה	מנחה		4	18/07/2021	אשרף מסארוה	09: 25 18/07/2022	ניתוח תחבורתי	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 13 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 10	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1500	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 14 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 11	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 15 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 12	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 15 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 13	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 23 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 14	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 17 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 15	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 24 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 17	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 2000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 25 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 18	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 25 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 19	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1250	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 03 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 26 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 20	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 29 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 24	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 30 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 25	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 31 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 26	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 31 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 27	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 38 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 28	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 32 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 29	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1250	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 05 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 3	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 37 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 30	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 39 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 31	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 39 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 32	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 40 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 33	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 41 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 34	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 42 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 38	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 07 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 4	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 08 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 5	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 10 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 7	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 11 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 8	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 12 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונה 9	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1000	1	05/08/2022	מירון כהן	13: 27 05/08/2022	תצלום אוויר 12.21 שכונות 20 - 21	לא
תנאים למתן היתרי בניה	מחייב		7	01/08/2022	לינור לנקין	12: 57 05/08/2022	פירוט שלבי הביצוע לפי נושאים : מוסדות ציבור, תנועה, מים, ביוב	כן
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		5	01/08/2022	לינור לנקין	15: 23 01/08/2022	נספח רקע פרוגרמתי	כן
תנועה	רקע		41	31/07/2022	אשרף מסארוה	18: 24 31/07/2022	חוברת המפרטת היבטים תחבורתיים על ידי איתור נקודות כשל במערכת הרחובות של העיר רהט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		12	01/08/2022	חיים יעקובי	15: 18 01/08/2022	חוברת פרשה טכנית למערכות המים והביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000 0	1	31/07/2022	מירון כהן	17: 19 31/07/2022	רקע מצב מאושר מחוזי וארצי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000	1	31/07/2022	מירון כהן	17: 20 31/07/2022	רקע מצב מאושר מתארי מקומי	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
עירייה	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית רהט	רהט			08-6265769		mayor@rah at.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי רהט. ת.ד. 8.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים משרד החקלאות		הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6265769		lubakn@moag.gov.i l

(1) כתובת: משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים, הרשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב, משרד החקלאות.

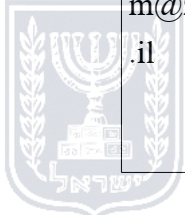
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	מירון כהן	37699	פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct- arch.co.il
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	לינור לנקין	109723		ירושלים	ראובן	13			linorlankin@ gmail.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	חיים יעקובי	000	חיים יעקובי	שילה	(1)				hayimy.eng @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ	אשרף מסארוה	107688	מסאר-הנדסה אזרחית ומדידות, תנועה, כבישים ותשתיות	טייבה	(2)		09-7996525		ashraf- m@zahav.net .il

(1) כתובת: רח' קידר, ד.נ. אפשרים שילה.

(2) כתובת: בית הכוכבים, תחנת דלק גל ת.ד. 3393 מיקוד 40400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
מגורים	ייעודי הקרקע המפורטים להלן (מגורים, מגורים א', מגורים ב', אזור מגורים, אזור מגורים א') בהתאם לתכניות תקפות.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.
שנאי/חדר השנאה/חדר טרנספורמציה	מתקן הנדסי בגודל מינימלי של 4.4 X 4.7 מ' נטו, הנדרש לשם אספקת חשמל רציפה לכל 100 יח"ד. גודל המגרש לחדר השנאה זה יהיה כ- 6.4 X 7.7 מ' לתחנה לשנאי יחיד.

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 מסגרת תכנונית לתוספת יח"ד, שינוי קווי בנין והגדלת זכויות בניה למגורים ומבני ציבור בתחום העיר הוותיקה ברהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מספר יח"ד מרבי למגרשי מגורים כהגדרתם בתכנית זו.
- הגדלת זכויות בנייה במגרשי מגורים, מגרשים למגורים ומסחר ומגרשים למבנים ולמוסדות ציבור.
- קביעת גובה מירבי למבני מגורים ומוסדות ומבני ציבור.
- תוספת שימוש הקמת חדרי טרפו במגרשים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים ובמבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת קווי בניין
- תוספת שימוש נלווה במבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ע"פ תכנית מאושרת אחרת	7,976,434.46	100
סה"כ	7,976,434.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,976,434.46	100
סה"כ	7,976,434.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1

שימושים

1. בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות מאושרות.
2. במגרשי מגורים יותרו גם שימושים נלווים למגורים, כגון מחסנים, "שיג", חניה, לרבות חניה תת קרקעית-מבלי לפגוע בשימושים נוספים שאושרו בתכניות קודמות.
3. במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת חדרי טרפו בנוסף לשימושים המאושרים בתכניות מאושרות.
4. במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של מעל 8,000 מ"ר יותרו, בנוסף לשימושים המותרים, גם שימושי מסחר נלווים לצורך בית קפה, מסעדה, קיוסק, חנות כלי כתיבה, ספרים ושירותים אישיים. שינוי בשימוש שניתן לגביו היתר, לא יהווה סטייה ניכרת.
5. במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור השימושים במרתף יהיו: מחסן, חניה, ממ"מ או מקלט.
6. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח תותר הקמתן של שירותים ציבוריים, וחדרים ועמדות איסוף פסולת. במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח ששטחם עולה מ"ר 300 תותר הקמת תחנות השנאה בנוסף לשימושים האחרים.

4.1.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- (1) תכנית זו מוסיפה זכויות בניה ואינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות תקפות.
- (2) בכל מקרה של בנייה בקו בנין 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.
- (3) מרתפים: תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה. שטח המרתף יחשב כשטח שירות, כמפורט בס' 5 להלן. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין המותרים בתכנית זו.
- (4) תותר כניסה לחניה משותפת בקו בנין 0, בהסכמת בעלי המגרש הגובל.
- (5) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. כל שימוש בשיג שאינו לצרכי אירוח משפחתי כמופיע בהגדרות לתכנית זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'.
- חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.
- הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד.
- (6) מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.
- המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו. תותר בניית המחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בנין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.
- הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.
- (7) במגרשי מגורים ששטחם עולה על 800 מ"ר, תותר הקמת שני מבנים נפרדים למגורים ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מטרים.

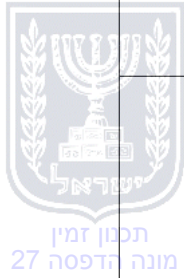
חניה

ב

1. הוראות חניה לכל המגרשים:
כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. 2. תותר חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת. 3. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.	
קווי בנין הוראות בעניין קווי בנין לכל המגרשים : 1. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5, עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בנין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבניין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת הקובעת קווי בנין מצומצמים מהקבוע בתכנית, קווי בנין אלה ימשיכו לחול. 2. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ-5 מ' ל-3 מ' בכפוף לשיקול דעת מהנדס הועדה, לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבנייה והחניה הנדרשת במגרש, ביחס לגבולות קווי הבנין. קווי הבנין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אלו. 3. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים כמופיע בתצלומי האויר מהתאריך 12.2021 המצורף כמסמך רקע לתכנית זו ויעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה. 4. לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנין לפי ס"ק 3 לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל קרקע/בניין / מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום; כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.	ג
אדריכלות הוראות אדריכליות לכל המגרשים : 1) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה בבקשה להיתר. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. 2) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.	ד
הוראות פיתוח 1) גדרות: במקרה של הוספת גידור במגרש שאינו מגודר, מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים ישולבו בתכנון הגדר, בהתאם להוראות הרשות המקומית, ויוצגו בבקשה להיתר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.	ה

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	3) נטיעת עצים : בכל מגרש בו מוגשת בקשה להיתר בניה, יינטע לפחות עץ בוגר אחד בקו הבניין הקדמי. מיקום העץ יוצג בבקשה להיתר.
ו	בינוי ו/או פיתוח 1. הוראות בינוי בשטחים ביעוד שצ"פ ודרך : תותר הקמתו של חדר השנאה, במטרה להחליף שנאי על עמוד או לשפר את מערכת החשמל הקיימת, בכפוף להוראות הבאות : א. חברת החשמל תהיה רשאית להקים תחנה לשני שנאים או שלושה שנאים בהתאם לצרכים ולביקוש. ב. מיקום החדר יאושר ע"י מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, באופן שלא תיפגע האפשרות לניצול יתרת השטח. ג. היתר הבניה ילווה בתכנית פיתוח, ויכלול פיתוח סביב החדר או החדרים ברצועה שלא תפחת מ- 3 מ'. ד. קווי הבנין לחדר השנאה לא יפחתו מ- 5 מ' ממבנה מאוכלס (המיועד למגורים, תעסוקה או מסחר). ה. אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006). ו. תינתן עדיפות לשנאים תת-קרקעיים. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה לאשר שנאי מעל הקרקע. 2. הוראות בינוי במגרשים למבנים ומוסדות ציבור : השטחים הפתוחים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יהיו פתוחים לשימוש התושבים לאחר שעות הלימודים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								אחורי נכס מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי
5	3 (3)	3 (3)	1	4 (2)	15	7	27354	60	190	60		30	100 (1)		מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	3 (3)	3 (3)	1	6 (2)	21 (5)	7	27354	60	210 (4)	60		30	120 (1)		מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	3	3	1	3	12			50	215	60		20	130 (7)	1500 (6)	מבנים ומוסדות ציבור	תאי שטח הקטנים מ 1500 מ"ר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	3	1	3	12			50	265	60		20	180 (7)	1500 (8)	מבנים ומוסדות ציבור	תאי שטח הגדולים מ 1500 מ"ר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				1	4			5	5				65 (9)	300	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	בניין / מקום	קו בנין (מטר)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים		קדמי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ומסחר		5 (3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	תאי שטח הקטנים מ 1500 מ"ר	0 (3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	תאי שטח הגדולים מ 1500 מ"ר	5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שטח ציבורי פתוח		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. שטח המרתף ייחשב כשטח שרות. שטח מרתף מירבי ייקבע כ-60% משטח המגרש.

ב. יותרו מחסנים בשטח מירבי של 20 מ"ר ליח"ד. תותר בניית מחסן אחד משותף למספר יח"ד באותו מגרש לפי מפתח של 20 מ"ר ליח"ד.

ג. תותר הקמת חניה מקורה לפי מפתח של 20 מ"ר עבור כל חניה הנדרשת על פי תקן החניה של המגרש נשוא ההיתר. שטחי החניה יבואו במניין שטחי השרות.

ד. שטח לממ"ד יהא לפי מפתח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד במגרש

ה. שטח לשיג יבוא בנוסף על במניין השטחים העיקריים. תותר חריגתו מקווי הבנין.

ו. קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה. עם זאת התכנית אינה מרחיבה קווי בנין אלא מאפשרת צמצום ככל שקווי הבנין המאושרים גדולים מהקבוע בתכנית זו. במגרשים בהם חלה תכנית מאושרת

הקובעת קוי בנין מצומצמים מהקבוע בתכניות, קוי בנין אלה ימשיכו לחול.

ז. במגרש הגובל בשביל / שצ"פ קו הבנין יהיה 3 מ'.

ח. צפיפות יח"ד נטו למגרש הינה 7 יח"ד/ד'.

עבור מגרשים בשטח של עד 572 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד במגרש.

עבור מגרשים בשטח של 572 עד 715 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד במגרש.

עבור מגרשים בשטח של 715 עד 858 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד במגרש.

עבור מגרשים בשטח של 858 עד 1,000 מ"ר תותר בניית 6 יח"ד במגרש.

עבור מגרשים בשטח של 1,000 עד 1,143 מ"ר תותר בניית 7 יח"ד במגרש.

למען הסר ספק העקרון המצויין לעיל ישמר עבור כל גדלי המגרשים בתחום התכנית.

י. זכויות הבניה בשטח ציבורי פתוח מתייחסות לחדרי השנאה (טרנספורמציה) לחשמל, שניתן יהיה להקימם בשטחים ביעוד שצ"פ ודרך.

יא. שימוש מגורים ומסחר הוא עבור מגורים עם חזית מסחרית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים בהיקף של 60 מ"ר למגרש להקמת שיג.

(2) קומה עליונה בנסיגה.

(3) תותר הקמת סככות לחניות מקורות בקו בניין 0 קדמי-צידי.

(4) 100% מהשטחים העיקריים מיועדים למגורים ו-20% הנותרים מיועדים למסחר בחזית מסחרית.

(5) קומת קרקע מסחרית גבוהה.

(6) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.

(7) תותר תוספת זכויות בנייה לשטחי השירות בהיקף של 50 מ"ר למגרש להקמת חדרי טרפו.

(8) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(9) תותר בניה של עד 65 מ"ר או בשטח של עד 10% משטח המגרש לפי הקטן שביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי הבניה יינתנו בתנאים הבאים :

1. הכנת דו"ח מעקב שינוהל ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית לעניין תוספת יח"ד חדשות מכח תכנית זו.

2. תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים יהיה קביעת מנגנון ניטור על ידי הועדה המקומית למימוש הבניה והבטחת מלאי מספק של מבני ציבור בהתאם לממצאי הפרוגרמה לצרכי הציבור המהווה חלק ממסמכי התכנית.

3. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר על פי דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע.

4. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.

5. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול הצגת מימוש מירב יח"ד המאושרות במגרש, העמדת המבנים וכן את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, אזורי גינון ונטיעות, ונטיעה של לפחות 2 עצים בוגרים במגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.

6. תנאי להיתר בנייה הינו צירוף נספח לבקשה להיתר ובו תוצג החלפת חיבור המגרש לקו המים הראשי לקוטר 4" או לחילופין קבלת אישור תאגיד המים "מי רהט" לבקשה להיתר הבנייה.

7. הצגת פתרון ניקוז במגרש. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.

8. התחייבות היזם לפינוי פסולת הבינוי ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ואישור של התקשרות היזם עם אתר פסולת מאושר.

9. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.

10. הצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.

11. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

12. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.

13. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולמסחר, למניעת מטרדים הדדיים. יש לעמוד בכל התקנות הנדרשות בנוגע להפרדת שימושים.

14. בקשה להיתר בנייה במגרש מגורים או מבנים ומוסדות ציבור תכלול הצגה של תחום מגבלות בנייה מתחנות דלק, קווי תשתית וכל מגבלות בנייה המאושרות בתכנית מפורטת ומטילות מגבלות על המגרש בו מבוקשת הבנייה.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

אישורים נדרשים :

(1) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

(2) במידה והבקשה כוללת כרייתה או העתקה של עץ בוגר כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק ידרש



6.2 תנאים בהליך הרישוי אישור פקיד היעורר לבקשה. 3)אישור רשות התמרור המקומית לפתרון תנועה וחניה במגרשים שבהם שימושים שאינם מגורים. 4)תיאום עם חברת החשמל.	6.2
6.3 עיצוב אדריכלי הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המקומית. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.	6.3
6.4 חניה 1. כל תוספת בניה מכח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי לעת הוצאת היתר בנייה. תותר חנייה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. 2. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה ותירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 5 לחוק המקרקעין.	6.4
6.5 תשתיות כל קווי ומתקני התשתית יהיו תת-קרקעיים. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים קווי ומתקני תשתית עיליים, ובלבד ששוכנע כי אין חלופה אחרת. א. ביוב תנאי לקבלת היתר הינו חיבור למערכות הביוב העירונית באישור מהנדס העיר ומהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת. ב. מים אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. חיבור לרשת יהיה בתאום עם מחלקת המים בעירייה ובאישור תאגיד המים. ג. תקשורת 1) קווי הטלפון הראשיים יהיו תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים. 2) חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית. 3) קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד. ד. תברואה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית רהט. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	6.5
6.6 חשמל 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, בכפוף למרווחים המפורטים בסעיף זה.	6.6



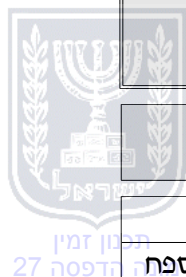
חשמל	6.6
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת-קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. סוג קו חשמל: א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מתיל חיצוני : 3 מ'. מרחק מציר הקו : 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מתיל חיצוני : 5 מ'. מרחק מציר הקו : 6 מ'. 5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. 6. על אף האמור, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות. 7 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.	



ניהול מי נגר	6.7
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
תנאי לקבלת היתר בנייה במגרש ובו נכללים יותר מ-5 עצים בוגרים ע"פ הכללים לסקר עצים בוגרים של פקיד יערות ארצי הינו קבלת חוות דעתו של פקיד יערות מחוז הנגב של משרד החקלאות להיתר הבנייה.	

סטיה ניכרת	6.9
כל שימוש לשהיית קבע בשיג יהווה סטייה ניכרת.	



ביצוע התכנית	7.
--------------	----

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לשלבויות התכנית כפי שמפורט בנספח השלבויות המחייב המצורף לתכנית זו.	בהתאם לשלבויות התכנית כפי שמפורט בנספח השלבויות המחייב המצורף לתכנית זו.

מימוש התכנית	7.2
20 שנה	



נספח שלבי ביצוע: הסבר כללי ופירוט עבור סעיף 7 בהוראות התכנית

הסבר כללי

רקע:

תכנית זו חלה על כל שטחה של רהט הוותיקה, כ-8000 ד', מתייחסת למרקם הבנוי הוותיק של העיר רהט, אינה פוגעת בזכויות הבנייה המאושרות ואינה משנה יעודי הקרקע בתכניות מאושרות. במועד עריכת התכנית מנתה אוכלוסיית העיר הוותיקה כ-68,000 נפש, בכ-6,838 יח"ד. תכנית זו מציעה הגדלת זכויות בנייה והגדלת צפיפות הנטו במגרשי המגורים המאושרים ל-7 יח"ד לדונם (בממוצע 6 יח"ד למגרש), תוך קביעת הנחיות בדבר קווי בניין ומספר הקומות, וזאת על מנת לייעל את השימוש בקרקע. סה"כ בתכנית זו תוספת של 20,515 יח"ד.



1. חישוב מצב סטטוטורי מאושר: בהתאם לתכנית האחרונה המאושרת מס' 17/02/223/15 משנת 2004, לא מוגדרת כמות יח"ד המותרות בכל מגרש. משכך המצב, נקבע כי תותר הקמת יח"ד אחת בכל מגרש. מעמדן החוקי של תכניות ההסבה שנעשה בעיר נמצא בבדיקה ואין להסתמך עליהן בשלב זה עד שיתבהר מעמדם. במגרשים הגדולים מ-1 דונם, תותר הקמת שני מבנים נפרדים, המתפרש כ-2 יח"ד שונות. לאחר חישוב ממוצע של מגרשים גדולים מדונם, בשילוב של תכניות נקודתיות רבות שהוגשו לתוספת יח"ד, מספר יחידות הדיור הממוצע המוערך למגרש הינו 1.5. בהתאם לכמות המגרשים הקיימים בתחומי העיר הוותיקה, 4,559 מגרשים, סה"כ יח"ד מאושרות בתחומי העיר הוותיקה הינו $4,559 \times 1.5 = 6,838$ יח"ד.



תכנית זו מוסיפה זכויות בניה בצפיפות של 7 יח"ד לדונם. מאחר שמגרש ממוצע ברהט גודלו כ-800 מ"ר, התכנית מאפשרת עד כ-6 יח"ד בממוצע למגרש. סה"כ יח"ד בתכנית זו: (מספר המגרשים $6 \times$ יח"ד בממוצע $= 27,354$ יח"ד). סה"כ תוספת יח"ד בתכנית זו: (סה"כ יח"ד בהפחתת המאושרות $= 20,515$ יח"ד).

2. תוספת ריאלית (בחישוב אחוזי מימוש):

אל מול החישובים הנומינליים, נערכה הערכה של אחוזי המימוש הריאליים בהנחיית עיריית רהט. השלב הריאלי למימוש מתוקף תכנית זו הינו 9,838 יח"ד.

במסגרת התכנון נבחן כושר הנשיאה היישובי לתוספת זכויות הבניה המוצעות בהיבט של מבנים ומוסדות ציבור, תחבורה, תשתיות מים וביוב. בהתאם לזאת נקבעה שלביות המימוש לתוספת יחידות הדיור. עיקרי שלביות הביצוע בתחומים השונים:

מבני ציבור:

במצב הקיים כבר יש מחסור במבני ציבור לכיתות ב"ס יסודי ותיכון. התכנית מציעה השלמה למחסור במצב הקיים, כחלק משלבי מימושה, כך שלאחר תוספת ראשונה של 200-300 יח"ד בכל מתחם בתשריית התכנית, יותנה המעבר לשלב הבא בהשלמת חצי מן המחסור הקיים בנוסף לפרוגרמת התכנית, ובשלב שאחריו השלמת החצי השני מן המחסור הקיים בנוסף לפרוגרמת התכנית. הכל עפ"י הטבלה המפורטת בנספח הפרוגרמה. בשלשה שנתונים של גני ילדים (גיל 3-6) חושבה הפרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית זו בלבד.



חשמל:

במצב הקיים לא נוספו חדרי השנאה (טרנספורמציה) באופן הדרגתי המתואם עם התוספת ביחידות דיור, וכיום חסרים בעיר הוותיקה 53 שנאים. בנוסף לכך, השנאים הקיימים מוצבים על עמודים ברחובות צרים, ולעתים בשל בניה החורגת מקווי הבנין המאושרים, נמצאים בקירבה רבה מדי לשימושי מגורים. המענה בתכנית ניתן בשני כיוונים:

1. הוראות המאפשרות הקמת חדרי השנאה בשטחים ציבוריים פתוחים ובדרכים והקצאת זכויות בניה לשם כך.





2. התכנית מאפשרת לתושב להגיש בקשה להיתר בניה ובצידה בקשה לחיבור חשמל. נספח הפרוגרמה כולל חישוב של מספר השנאים הנדרשים במצב הקיים והמוצע.

ביוב:

השלביות בתכנית זו הותאמה לשלבויות בתכנית האב לביוב שאושרה בשנת 2022 בוועדת השיפוט של רשות המים.

1. עד 1,400 יח"ד אין התניות.
2. לאחר תוספת 1,400 יח"ד ע"פ תכנית זו, נדרשת הרחבת המט"ש ושדרוגו בהתאם לסעיפים המפורטים מטה.
3. בשנת 2035 בהתאם לצפי המפורט בתכנית האב נדרשת הרחבה נוספת של המט"ש בהתאם לסעיפים המפורטים מטה.
4. לאחר תוספת 9838 יח"ד בתכנית זו, יש לערוך בדיקה מחודשת ולעדכן את כל נספחי התכנית.



מים:

לאחר מימוש 1200 יח"ד בעיר כולה, ביחס לנתון המצב הקיים המופיע בפרוגרמת תכנית המתאר הכוללת: הקמת בריכה אזורית משותפת באזור עידן הנגב; הקמת בוסטר חדש לאזור לחץ גבוה כולל מבנה וציוד. העתקת מרכז הנדסי לאספקת מים משכונה 8 לשטח שבין אזה"ת החדש לישן; החלפת קווי מים ישנים להובלת מים בכיוון צפון-דרום, דרום-צפון לקו חדש בקוטר 24" לפחות, לפי בדיקה עדכנית או עפ"י תכנית האב למים.

תנועה:

מבחינה תחבורתית ציפוף העיר הוותיקה והוספת זכויות בניה הינו דבר ראוי ואף מומלץ, מאחר שהציפוף מאפשר מתן מענה טוב יותר בתחבורה ציבורית בין שכונות העיר השונות ובתוך השכונות עצמן. רמת המינוע בעיר רהט נמוכה ואינה מתקרבת לממוצע הארצי, העיר סמוכה לתחנת רכבת, והצירים הראשיים בה כוללים היום שני נתיבים לכיוון עם מעגלי תנועה רחבים בצמתים.



לאור כל אלה, עמדת התכנית היתה כי אין הצדקה להרחבת צירים בנתיב נוסף גם לאחר ההרחבה שבתכנית, כי התוספות עשויות להתממש בצורה אקראית לפי הצרכים וקשה יהיה לדעת מראש את קצב ואזור הציפוף, וכי המענה המתאים ביותר לתוספות בזכויות הבניה יהיה בהגדלת התדירות והיעילות של התחבורה הציבורית בעיר הוותיקה. תכנון ושרות בקווי תחבורה ציבורית שיובילו מהעיר אל תחנת הרכבת עשוי לתת מענה תחבורתי ראוי ביותר לתושבים ולהוות חלופה יעילה.

עם זאת, התכנית אינה יכולה להתנות תכניות פיתוח בתקצוב תוספות שירות לתחבורה הציבורית, דבר שתלוי לחלוטין במדיניות הוחלטות משרד התחבורה. על כן, ועל-פי דרישת משרד התחבורה, היא אינה כוללת שום התניות לתגבור שירות התחבורה הציבורית. הקצאת תוספות שירות לתחבורה הציבורית מתבצעת בעקבות השיח השוטף המתקיים בין הרשות המקומית למשרד התחבורה ובהתאם לתכניות האסטרטגיות והתכניות התפעוליות במרחב.

על-כן, נספח השלבויות כולל התניה, המבטיחה תכנון וביצוע של תשתיות תומכות תח"צ דהיינו: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה, בהתאם לתכניות האסטרטגיות, כתלות באחוזי מימוש התכנית. כמו-כן התבקש ביצוע של כביש 6 העירוני וחיבורו בינו לבין שכונה 21, שאושר אך טרם בוצע.



להלן הפירוט עבור סעיף 7 - שלביות :

7.1 שלבי ביצוע לפי נושאים**7.1.1 מוסדות ציבור****7.1.1.1 בתי ספר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 32 כיתות בי"ס יסודי ו-50 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2א': הוספת 32 כיתות בי"ס יסודי ו-23 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2ב': הוספת 34 כיתות בי"ס יסודי ו-25 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3א': הוספת 12 כיתות בי"ס יסודי. במתחם 3ב': הוספת 57 כיתות בי"ס יסודי ו-75 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ג': הוספת 50 כיתות בי"ס יסודי ו-32 כיתות בי"ס תיכון.
3	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 25 כיתות בי"ס יסודי ו-43 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2א': הוספת 25 כיתות בי"ס יסודי ו-16 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2ב': הוספת 27 כיתות בי"ס יסודי ו-18 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3א': הוספת 10 כיתות בי"ס יסודי ו-4 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ב': הוספת 47 כיתות בי"ס יסודי ו-65 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ג': הוספת 43 כיתות בי"ס יסודי ו-25 כיתות בי"ס תיכון.
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מיצוי הזכויות בתכנית	במתחם 1: הוספת 6 כיתות בי"ס יסודי ו-6 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 2א': הוספת 1 כיתה בי"ס יסודי ו-1 כיתה בי"ס תיכון. במתחם 2ב': הוספת 2 כיתות בי"ס יסודי ו-2 כיתות בי"ס תיכון. במתחם 3ג': הוספת 2 כיתות בי"ס יסודי ו-2 כיתות בי"ס תיכון.



7.1.1.2	גני ילדים (מגיל 3)	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 11 כיתות גן במתחם 2א': הוספת 11 כיתות גן במתחם 2ב': הוספת 11 כיתות גן במתחם 3א': הוספת 11 כיתות גן במתחם 3ב': הוספת 12 כיתות גן במתחם 3ג': הוספת 12 כיתות גן
3	הוספת עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	במתחם 1: הוספת 8 כיתות גן במתחם 2א': הוספת 8 כיתות גן במתחם 2ב': הוספת 8 כיתות גן במתחם 3א': הוספת 8 כיתות גן במתחם 3ב': הוספת 7 כיתות גן במתחם 3ג': הוספת 7 כיתות גן
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישור ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מיצוי הזכויות בתכנית	במתחם 1: הוספת 3 כיתות גן במתחם 2א': הוספת 1 כיתה גן במתחם 2ב': הוספת 1 כיתה גן במתחם 3ג': הוספת 1 כיתה גן



7.1.2 תנועה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התנייה
2	אישור עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	א. במתחם 1: שדרוג צומת אלסלאם/ אלרעד. ב. במתחם 3א: שדרוג צומת אלבטיך/ צ'לאח א-דין, או הסדרת חיבור חדש לרכב לכיוון רחוב אלמוחתר או לכיוון חוצה נחל גרר העתידי. ג. במתחם 3ב: שדרוג צומת אלמוחתר/ דובאי, וצומת צ'לאח א-דין/ אל מנאמה.
3	אישור עוד 500 יח"ד מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	תכנון תשתיות תומכות תח"צ: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה לתח"צ, בהתאם לתכניות האסטרטגיות.
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מיצוי הזכויות בתכנית	א. במתחם 1: ביצוע של תשתיות תומכות תח"צ: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה לתח"צ, בהתאם לתכניות האסטרטגיות. פתיחת חניון למשאיות מחוץ לשכונות הוותיקות. ב. במתחם 2א: שדרוג צומת אלסלאם/ אל קאהרה. ג. במתחם 3א: השלמה לביצוע שדרוג צומת אלבטיך/ צ'לאח א-דין, או הסדרת חיבור חדש לרכב לכיוון רחוב אלמוחתר או לכיוון חוצה נחל גרר העתידי. ד. במתחם 3ב: ביצוע של תשתיות תומכות תח"צ: מסופי קצה, חניוני לילה וצירי העדפה לתח"צ, בהתאם לתכניות האסטרטגיות. פתיחת חניון למשאיות מחוץ לשכונות הוותיקות. ה. במתחם 3ג: ביצוע כביש 6 העירוני וחיבור בינו לבין שכונה 21.



7.1.3 מים

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת עוד 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	הוספת עוד 500 יח"ד בכל מתחם, מעבר לשלב 1 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	א. הקמת בריכה אזורית משותפת באזור עידן הנגב. ב. בוסטר חדש לאזור לחץ גבוה כולל מבנה, ציוד. ג. העתקת מרכז הנדסי לאספקת מים משכונה 8 לשטח שבין אזה"ת החדש לישן. ד. החלפת קווי מים ישנים להובלת מים צפון-דרום, דרום-צפון לקו חדש בקוטר 24" לפחות, לפי בדיקה עדכנית.
3	הוספת עוד 500 יח"ד בכל מתחם, מעבר לשלב 2 בכל מתחם, ובסה"כ עוד 3000 יח"ד	מימוש השלביות הקבועה בתכניות האב למים, לפי התניות שיקבע מהנדס העיר.
4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
5	מימוש מלא של התכנית (עוד 1100 יח"ד).	אין התניות נוספות.

7.1.4 ביוב

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוספת 200 יח"ד (אזורים 1, 2א, 2ב, 3ג) או 300 יח"ד (אזורים 3א, 3ב) ובסה"כ 1400 יח"ד	אין התניות
2	מעבר ל- 1400 יח"ד בסה"כ	א. החלפת קטעי צנרת הביוב בקוטר 160 לקוטר 200 לפחות, בכפוף למצבם הפיזי של הצינורות, או עפ"י תכנית האב לביוב. ב. הרחבת יכולת הטיהור במט"ש ל-25,000 מק"י. ג. הקמת מאגר חירום למט"ש.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	שנת 2035 – בהתאם לצפי המפורט בתכנית האב המאושרת לביוב משנת 2022	ביצוע הרחבה נוספת של המט"ש עד ליכולת קליטת 35,000 מק"י.



4	מעבר ל- 9838 יח"ד	עדכון כל נספחי התכנית ואישורם ע"י הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.
---	-------------------	---



רהט-תוספת זכויות בניה בעיר הוותיקה תכנית מס' 618-0627836



נספח פרוגרמתי לציפוף המרקם הוותיק

תחולה: רקע



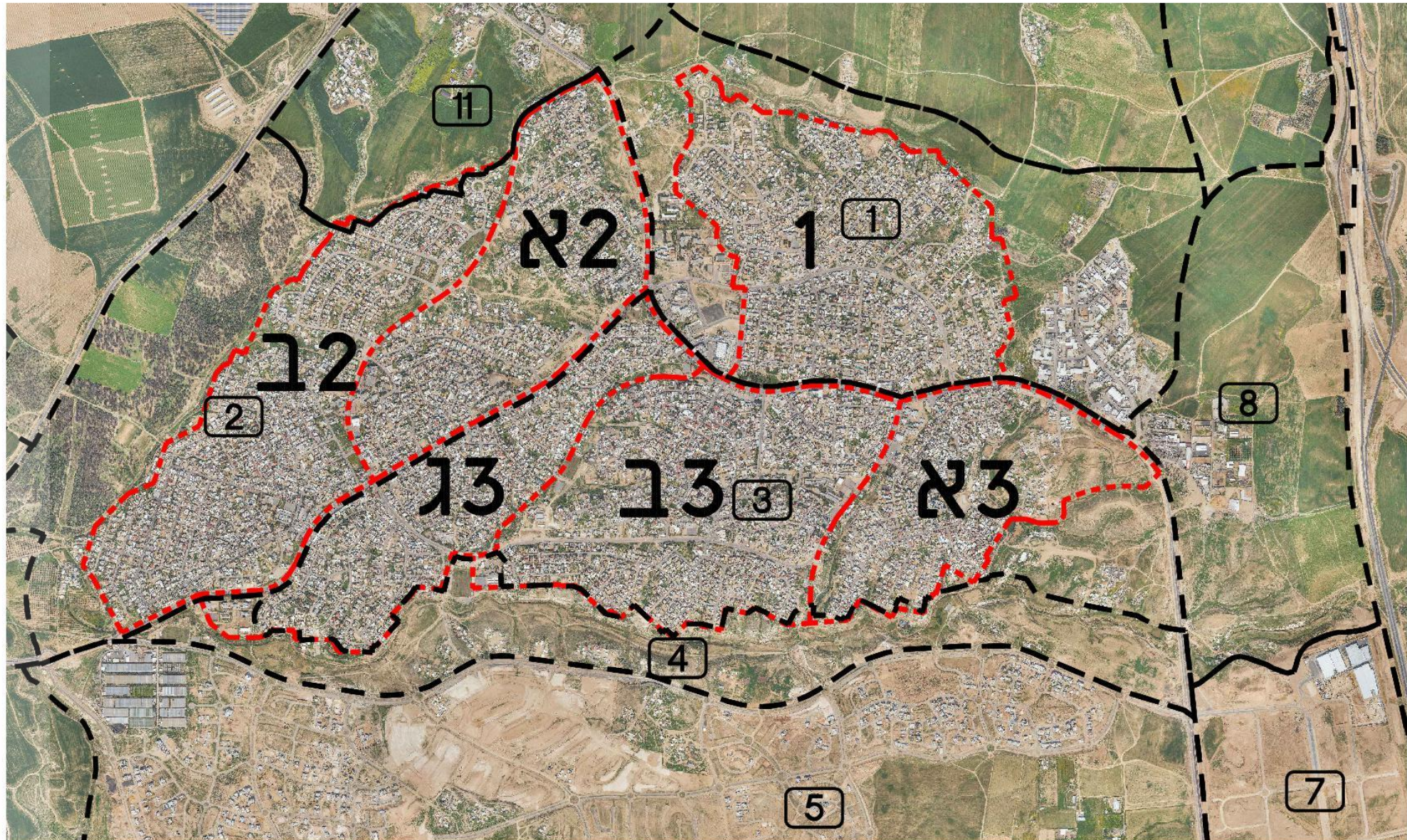
מירון כהן-דודי טולקובסקי אדריכלים ומתכנני ערים

אדר' לינור לנקין

1.08.2022



חלוקה למתחמים – מותאמת למתחמי תכנית המתאר





חקר מצב מאושר

1. מספר המגרשים הקיים בעיר ע"פ התכניות הקיימות ובדיקת מפות קדסטר הוא כ- 4,559 מגרשים.
2. במגרשים הגדולים מ 1 דונם מותרים במצב הקיים (לפי תכנית 15/223/02/17), שני מבנים נפרדים המתפרשים כ 2 יח"ד שונות. בשאר המגרשים הקטנים מ 1 דונם, מותרת לפי פרשנות זו, יחידת דיור אחת.
3. רוב המגרשים הם קטנים מדונם: כ- 800 מ"ר למגרש טיפוסי, אך ישנם כאמור מגרשים גדולים יותר. לאחר חישוב ממוצע של מגרשים הגדולים מ 1 דונם, בשילוב של תכניות נקודתיות רבות שהוגשו לתוספת יח"ד, מספר יחידות הדיור הממוצע המוערך למגרש הוא 1.5 יח"ד לדונם.
4. מהחישוב של מספר המגרשים (4,559) X מספר יח"ד הדיור הממוצע לדונם (1.5) מתקבל סה"כ יח"ד המאושרות בתחומי העיר הוותיקה: 6,838 יח"ד.





חישוב תוספת יח"ד בתכנית זו:

1. תכנית זו מוסיפה זכויות בניה בצפיפות של 7 יח"ד לדונם. מאחר שמגרש ממוצע ברהט גודלו כ- 800 מ"ר, התכנית מאפשרת עד 6 יח"ד דיור בממוצע למגרש.
2. מהחישוב של מספר המגרשים (4,559) X מספר יח"ד הדיור המוצע למגרש (6) מתקבל סה"כ יח"ד שיותר בתחומי העיר הוותיקה: 27,354 יח"ד.
3. בהפחתת מספר יח"ד הדיור המאושרות (6,838 יח"ד) יתקבל סה"כ התוספת של יח"ד המותרת בתכנית זו: 20,515 יח"ד.





חישוב אחוזי מימוש מתכנית זו

עיריית רהט ביצעה הערכה של אחוזי המימוש לפי האזורים.
ההערכה נעשתה על בסיס סקר נתונים של העירייה המתייחס לנתונים
סוציאלי-אקונומיים ולמספר הבקשות להיתרי בנייה שהוגשו בכל אזור
והיכרות עם המצב הבנוי בשכונות.

פירוט קיזוז אחוזי המימוש לפי מתחמים

מתחם	מספר מגרשים	תוספת ל 6 יח"ד למגרש	אחוז מימוש (לפי עורכי התכנית)	סה"כ לאחר אחוזי מימוש
1	807	4842	50%	2421
2	1001	6006	60%	3603.6
3	594	3564	70%	2494.8
4	856	5136	75%	3852
5	447	2682	65%	1743.3
6	854	5124	50%	2562
סה"כ	4559	27354		16676.7

סה"כ בעיר הוותיקה יהיו 16,676 יח"ד לאחר קיזוז אחוזי המימוש,
בהתאם לגודל משק בית של כ 5.2 נפשות ליח"ד, צפי האוכלוסייה
במימוש יח"ד אלו הינו 86,715 נפשות.

