

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0454686

מגרש 72, שכונה 13, רהט

מחוז

דרום

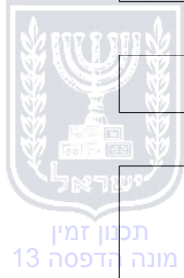
מרחב תכנון מקומי

רהט

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/07/2018

להפקיד את התכנית

12/06/2019

י"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 מציעה הסדרת מצב קיים ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים, במגרש למגורים עם חזית מסחרית, מגרש 72, שכונה 13, רהט



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 72, שכונה 13, רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0454686

1.2 שטח התכנית 1.151 דונם

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	175882
קואורדינאטה Y	588935

1.5.2 תיאור מקום

על ציר הכביש הראשי מספר 2 (כביש השלום) שבכיוון הדרומי לשכונה 13 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		72	

שכונה 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100423	מוסדר	חלק	76	

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
421 /03 /17	162
353 /03 /7	72

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 402/02/17 שחלה על תכנית זו.	החלפה	402 /02 /17
14/06/2012	4710	6431	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 421/03/17. הוראות תכנית 421/03/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	421 /03 /17
29/09/1989	4340	3702	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 353/03/7 שחלה על תכנית זו.	החלפה	353 /03 /7

הערה לטבלה:

תרש"צ 4/40/1 : תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353 /03 /7 ממשיכות לחול.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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				זוהדי אבו ג'אמע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		06/03/2019	זוהדי אבו ג'אמע	13: 07 31/03/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250		06/03/2019	זוהדי אבו ג'אמע	13: 09 31/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/03/2019	זוהדי אבו ג'אמע	13: 07 31/03/2019		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	מחמוד דראיעה			רהט	(1)	72	054-7003121	08-9910649	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה 13.

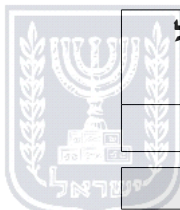
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		arc_eyad@w alla.com
מודד מוסמך	מודד	זוהדי מוחמד אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : שכונה 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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**

התכנית מסדירה את הבינוי הקיים במגרש 72, שכונה 13, רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים למגורים.
- תוספת יחידות דיור, הגדלה מ- 2 יח"ד ל- 5 יח"ד במגרש.
- תוספת קומת מגורים.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

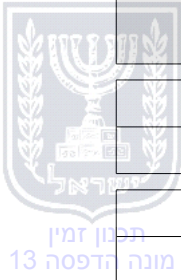
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		72
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	72

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,151	100
סה"כ	1,151	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,150.64	100
סה"כ	1,150.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א-מגורים . ב- מסחר .
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א-מגורים ב' : מבנה למגורים הכוללים עד 5 יח"ד במגרש , ובגובה מרבי במגרש עד ארבע קומות מעל קומת המרתף בחזית הכביש השכונתי מס' (141) ועד שלושה קומות מעל קומת המסחר בחזית הכביש הראשי מס' (2). לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, קומת מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>א 1) גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים יותאם לגובה מפלס הכניסה הקובעת לקומה הקיים במפלס (216.2) מעל פני הים ומפלס הכניסה הקובעת לקומת המסחר המוצע במפלס (218.8).</p> <p>א 2) תותר בניית מבנה מגורים בצמוד למבנה הקיים.</p> <p>א 3) לא תתאפשר פתיחת פתחים כלפי השכן בקו בנין 0.0 מ'.</p> <p>ב- מסחר : שימושים או פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום כלשהו יאסרו כגון : מסגריות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'. יותרו השימושים כדלקמן : מסחר קימעונאי בלבד-מזון, הלבשה והנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד', שירותים כמו : מספרה, אופטיקאי, בנקים, סוכנויות ביטוח, מרפאה וכד'. כל השימושים ייתואמו מול המשרד להגנת הסביבה לעת מתן היתרי בנייה. המסחר תמוקם בקומת קרקע בחזית המבנה הפונה לכביש הראשי מס' 2. גובה הכניסה הקובעת לקומת המסחר יותאם לפני מדרכת הכביש הראשי מס' 2. הגובה המרבי מפני ריצפת קומת המסחר עד לתחתית תקרתה יהיה עד 4.0 מ'.</p> <p>הנחיות בריאות המיועד לעסקי מזון :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים. <p>ג- ארקדה עם מעבר ציבורי : יותר ארקדה בחזית המסחר בקו בנין קדמי צדדי 0.0 לצורך מעבר ציבורי מקורה ובגובה עד 3.5 מ'.</p> <p>ד- מחסן (למגורים ב') : ימוקם בכל מרחק מהמבנה העיקרי ובקו בנין הצדדי 0.0. הגובה המרבי לקירוי ממפלס הריצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.5 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>ה- קומת מרתף : כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.5 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>ו- ממ"ד/ממ"ק - עפ"י הוראות פיקוד העורף (12 מ"ר לכל יח"ד) .</p> <p>ז- חנייה מקורה לרכב פרטי : תמוקם בחזית המגרש הקדמי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי עד 2.5מ' וניקוז הגג יהיה אל כיוון המגרש של מגיש התכנית .</p> <p>ח- שיג' : תבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי 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 2.0 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
												סה"כ שטחי בניה	עיקרי					
(5)	(5)	(5)	(5)		(4) 4	(3) 15	4.34	5	65	115.99	1335	(2) 335	(1) 1000	1151	72	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4					200	50	150	1151	72	מסחר	מגורים ב'	

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) כולל שיגי בגודל של עד 60 מ"ר..
- (2) קומת מרתף עד 165 מ"ר מחסן למגורים עד 50 מ"ר חנייה מקורה עד 60 מ"ר ממ"ד / ממ"ק עד 60 מ"ר.
- (3) כולל עלייה לגג.
- (4) קומת מרתף ומעליו 3 קומות. גובה הכניסה לק. מרתף בגובה הכביש השכונתי..
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

- 1- היתר בנייה ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה 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 , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .
- 3-תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיננסי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 4- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 5- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83'ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 6- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 7- תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן כל מבנה של המגיש הבנוי ללא היתר מחוץ לתחום התכנית.
- 8- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2**תשתיות**

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

6.3**חשמל**

- 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.
- 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.
- 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 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.

ד 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : המרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' והמרחק מציר הקו מ' 2.25

ד 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 : המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו מ' 1.75

ד 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'

ד 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'

ד 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ'

* 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).

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).

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.

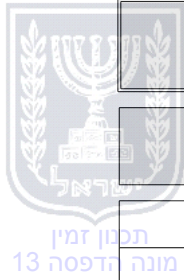
על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



ניהול מי נגר	6.4
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הוועדה 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>	

חניה	6.5
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה.</p>	

היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	לי"ר	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה מיום אישורה.

