

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0682914

מגרש 919 שכ' 37 רהט

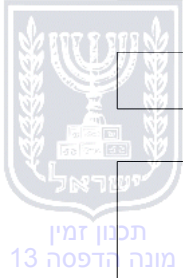
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת שטח לבנייני ציבור עתידיים על ידי החלפת שטחים בין שצ"פ לשב"צ מגרש 919 שכ' 37 רהט. קביעת שימושים לצרכי ציבור בתחומי רווחה, דת, חינוך, קהילה, בריאות וספורט.



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

שם התכנית	שם התכנית	מגרש 919 שכ' 37 רהט
-----------	-----------	---------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	618-0682914
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	80.431 דונם
------------	-------------

סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

פני 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
--	----

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	176991
קואורדינאטה Y	589715

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 919 שכ' 37 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		919	

שכונה 37

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100225/1	מוסדר	חלק		2
100225/5	מוסדר	חלק		2

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 402/02/17. הוראות תכנית 402/02/17 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	402 /02 /17
19/04/1991	2216	3867	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4/223/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	4 /223 /02 /7
28/01/1993	1375	4080	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 389/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	389 /03 /7
12/11/1989	369	3715	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /7 /02 /223. הוראות תכנית 02 /223 /02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /223 /02 /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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 05 31/10/2019	יוסף אבו ג'יבר	31/10/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	22: 21 29/10/2019	יוסף אבו ג'יבר	28/10/2019	1	1: 1000	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	08-9914217	vaada- rahat@wall a.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזרחי ת.ד. 8 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	(1)		08-6264219	08-6264220	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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 מוסד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@net vision.netil

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שד' רגר 37/28 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

החלפת שטחים (הצרחה) בין שצ"פ לשב"צ, תוספת שימושים וקביעת קווי בנין במגרש 919 שכ' 37 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משצ"פ לשטח לבנייני ציבור ומשטח למבני ציבור לשצ"פ (הצרחה).
- 2- תוספת שימושים וקביעת התכליות המותרות.
- 3- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- 4- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- 5- קביעת קווי בניין.



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
מבנים ומוסדות ציבור	919
שטח ציבורי פתוח	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	919
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	919
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	77,658	96.55
שטח ציבורי פתוח	2,773	3.45
סה"כ	80,431	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	77,658.46	96.55
שטח ציבורי פתוח	2,772.73	3.45
סה"כ	80,431.19	100

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבני ציבור, מרכזי בטיחות בדרכים, מבני חינוך, גנים, מעונות ופעוטונים, בתי ספר, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, מועדוני נוער, מבני דת, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מתקנים טכניים מקומיים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים, מבני עזר לשימושי מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכל מבנה אחר לצרכי ציבור כהגדרתו בחוק בסעיף 188 באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה הבניה עד 3 קומות. שטחי שירות יכללו ממ"מים ומרתפים. ממ"מים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף. מרתפים: יבנו על פי הוראות חוק התכנון והבניה. חניה: תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל מגרש בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'. המבנים יבנו באופן שייצור חזית לדרכים. החשיפה של החניות תהיה קטנה ככל האפשר לרחוב. לאחר שעות הפעילות חצרות המבנים תשארנה פתוחות לקהל הרחב. גגות- הגגות יכילו מתקני מיזוג וקולטי שמש, המתקנים הקולטים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ובתנאי שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. ניקוז הגגות יהיה בתחום המגרש. חדר טכני- תותר הוספת חדר טכני מעל לקומה השניה. גודל החדר הטכני לא יעלה על 25% מגודל הקומה שתחתיו. שטח החדר הטכני יבוא במניין שטחי השירות. מרתף- יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' ובתחום קווי הבניין. המרתף ישמש לאחסון מתקנים טכניים וממ"ד, תאסר התקנת מערכת מים וביוב. מבני עזר- תותר הקמת מבני עזר למבני הציבור (חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכיוצ"ב). מבני העזר יוכלו להיבנות בקו בניין 0.0 ובכפוף לאישור מהנדס הועדה. גדרות- גדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס המועצה. שערים בגדרות חיצוניות הפונות לרחוב יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך. -תיאסר פתיחת פתחים לכיוון השצ"פ.</p>
ב	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט ישמשו לנוי והצללה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	אלמנט הצללה, פינות משחקים, נטיעות, מעבר לתשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה כל בניה פרט לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים. העברת קוי תשתית ומיקום מתקני תשתית יעשו תוך תיאום עם תכנון שטחים הציבוריים הפתוחים, תוך הצנעתם בקרקע ובמקומות שלא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
נטיעות יעשו תוך תיאום עם תכנון שטחים ציבוריים פתוחים על ידי מתכנן נוף. סככות: יתכננו בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובהתאם לדרישות ונהלי הבטיחות.	



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)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי (1)											
אחורי (1)											
צידי- שמאלי (1)											
צידי- ימני (1)											
	מעל הכניסה הקובעת	12	43	120	93189		93189	77658	919	מבנים ומוסדות ציבור	
	מעל הכניסה הקובעת	3								מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב- היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית חניה ותנועה מאושרת ע"י רשות תמרון מקומית.</p> <p>ג- היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>ד- היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1:250.</p> <p>ה- היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ו- תנאי למתן היתר אכלוס למבני ציבור יהיה השלמת פיתוח השבילים באופן שיוצר חיץ ברור מול מגרשי המגורים.</p> <p>ז- עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".</p> <p>ח- תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות".</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%</p>
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
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. 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".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל



6.6	ניהול מי נגר
<p>במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו 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>	

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. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת</p>	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>עצים בוגרים ישמשו לנוי והצללה, לטובת מבקרי מבני ציבור.</p>	



6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

