

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0728584

מגרש 532 אזור תעשייה רהט

מחוז

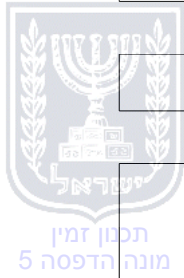
דרום

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

יהסדרת מצב קיים על ידי שינוי קווי בניין במגרש 532 באזור תעשייה רהט. השימושים המותרים לפי התכניות המאושרות החלות במקום הינם תעשייה ומלאכה, ישמשו לבניית מבני תעשייה, תעשייה זעירה ומלאכה, מחסנים למסחר סיטונאי, שירותי רכב, שרותים לעובדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 532 אזור תעשייה רהט

מספר התכנית 618-0728584

1.2 שטח התכנית 2.331 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	178741
קואורדינאטה Y	589227

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 532 א.ת. 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		532	

שכונה איזור תעשייה רהט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400206	מוסדר	חלק		6

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
1 / 301 / 03 / 7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 1/301/03/7 ממשיכות לחול.	3768	2843	20/05/1990

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתשריט חלוקה 2073



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: 500	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/11/2019	יוסף אבו ג'בר	15: 07 30/11/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	אחמד אלקרינאוי			רהט	(1)	55			
	פרטי	יוסף סאלם אלקרינאוי			רהט	(2)	55			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 55 שכי' 17 רהט.

(2) כתובת: בית 55 שכי' 17 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@gmail.com
מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				wmeare@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: סכנין ת.ד. 1193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת קווי בניין על פי הבניה הקיימת בפועל בשטח מגרש 532 א.ת. רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

קביעת גובה הבניה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 .

שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף קטן 62א(א) סעיף קטן 5 .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	532

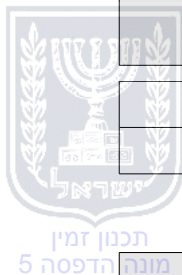
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח מלאכה ותעשייה	2,331	100
סה"כ	2,331	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,331.44	100
סה"כ	2,331.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	מבני תעשייה, תעשייה זעירה ומלאכה, מחסנים למסחר סיטונאי, שירותי רכב, שירותים לעובדים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניית מבנה אחד במגרש. מרחב מוגן: יבנה על פי הוראות פיקוד העורף. חניה בתוך המגרש על פי תקן חניה ארצי. הנחיות משרד לאיכות הסביבה: לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים, או מפעלים שלהם שפכים תעשייתיים פרט לאלה אשר קבלו אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. על אף הוראה אחרת יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון מטרד היחיד, מפגע- על פי חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד יקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה. כל המבקש להקים מפעל באזור התעשייה שיש עמו השפעה סביבתית- יחוייב חהכין תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. פינוי אשפה- שיטת הפינוי תיעשה להנחת דעתו של המשרד לאיכות הסביבה. כמו כן יובנו מפרצים מיוחדים לקליטת מיכליות אשפה. חניה- תכנון המפעל באזור התעשייה יכלול שטח לפריקה וחניה לבאי המפעל בתוך שטח המפעל.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית רהט. החרבת גודל תכסית הבנה. איסור פתיחת פתחים בקו בניין 0.00.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש כללי	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה קלה ומלאכה	532	2331	70 (1)	(2)	1631	60	70	10	2	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל סככות פתוחות 30%.
- (2) כלול במניין השטחים המותרים. מרחב מוגן.
- (3) כמסומן מבתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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

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. 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. שני 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.
-
- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל
- /-----/-----
- 3.5 מ' -----/-----/2 מ'----- קו מחשמל מתח נמוך
- 6 מ' -----/-----/5 מ'----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 20 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 שונים 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 תכלול הוראה, הקובעת כי לא 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



6.3	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, חצבה 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 האמור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4	תשתיות
	- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתת. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש רהט טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.

6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6	חניה
	מתן היתרים בתכנית יותנה בקידום דרישות תקן החניה הארצי.



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

