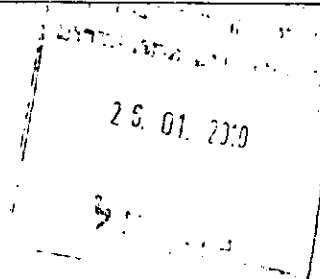


חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 2/350/03/17

שם התוכנית: מגרש ד' מסחרי- שכונה 15, רהט



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: רהט
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="280 983 738 1287" data-label="Image"></div>	
---	--

<div data-bbox="213 1389 730 1559" data-label="Image"></div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

בשכונה 15 ברהט קיים מגרש מסחרי פינתי, הגובל ברחוב הראשי שלה. תכנית זו משנה את קוי הבנין במגרש ומגדילה את זכויות הבניה שלו.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 2/350/03/17

1. זיהוי וסיווג התכנית	
מגרש ד' מסחרי- שכונה 15, רהט	1.1 שם התכנית
2.867 דונם.	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
1	מספר מהדורה
17.06.07, 23.04.07, 28.06.08, 15.03.08, 15.12.09	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	אופי התכנית
מגרש ד' בשכונה 15 ברהט	1.5 מקום התכנית
רהט	1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
588875	קואורדינטה מערב מזרח – Y
175800	קואורדינטה דרום צפון – X
המגרש גובל ברחוב הראשי של העיר, בפינה הדרום-מזרחית של שכונה 15	1.5.2 תאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית רהט
בתכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
רהט 15 פינת רחובות 2 ו-15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100452	רשום	חלק מהגוש	69	71,74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/223/02/7	ד'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
3/223/02/7	שינוי	בתחום השטח הכלול בתכנית זו בלבד.		3786	29.7.90
2155/מק/17	שינוי			5145	7.01.03

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	15.12.09	1		1:500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	15.12.09		12		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי עמיחי	15.03.08	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מהנדס גריגורי קווג	15.03.08	1		1:250	מנחה	נספח חניה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
Yonao@mimi.gov.il	08-6271259		08-6232295	דרך חברון 60 ת.ד. 17060.84244	מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבדואים בנגב					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
Yonao@mimi.gov.il	08-6271259		08-6232295	דרך חברון 60 ת.ד. 17060. ב"ש 84244	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מינהל מקרקעי ישראל והמנהלה לקידום הבדואים בנגב					

1.8.3 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233. ב"ש	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מינהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ומתכנן ערים	מהנדס תנועה	מודד מוסמך
eliami@netvision.net.il	08-6235903	052-2700228	08-6235902	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית עמחי אדריכלים בע"מ	22239	009945429	אלי עמחי	אדריכל ומתכנן ערים			
kogang@netvision.net.il	08-6735397	054-4660171	08-6738278	ת.ד. 5196 אשקלון 78151		27753	014538870	גריגורי קוגן	מהנדס אורחי			
Miri_ik@zaidorniv.co.il	03-7511551		03-7511818	רח' אבא הלל סילבר 14 רמת גן 52506	זייד אורניב-הנדסה ומדידות בע"מ	596	051503852	קובי זייד	מודד מוסמך			

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

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

הגדלת זכויות בניה באזור מסחרי ושינוי בקוי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת זכויות בניה באזור מסחרי ל-115%, מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
 ב. שינוי בקוי בנין צדדיים מ-10 מ' ל-4 מ' לכיוון מגרש 74 ומ-10 מ' ל-5 מ' לכיוון מגרש 58, ובקוי בנין קדמיים מ-5 מ' ל-0 מ'.
 ג. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.867 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1825 מ"ר		+843 מ"ר	982 מ"ר	מ"ר	מסחר- שטחים עיקריים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעד
		1	אזור מסחרי
		100	דרכים וחניות

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד**

אזור מסחרי

4.1.1 שימושים

ישמש למבנים מסחריים (חנויות, משרדים, מרפאה).

4.1.2 הוראות

חנויות - גובה פנימי מינימלי יהיה 4.75 מ' (כולל קומת גלריה) - בחזית הכניסה לחנויות יהיה מעבר מקורה לאורך המבנה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'. סחורות ואריזות יוסתרו בתחום המבנה.

4.2 יעוד

דרכים

4.2.1 שימושים

תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן פיתוח גינון וריהוט רחוב

4.2.2 הוראות

לא תותר כל בניה שהיא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה (%)		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מרתף					מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	3	12.30	50%	115%			15%	1825	1	אזור מסחרי

הערות: זכויות הבניה במצב מאושר-שטח הבניה לא יעלה על 50% משטח המגרש וכיסוי שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש. מספר הקומות המותרות ממפלס הקרקע- 2 קומות.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
א. אישור תכנית בנייה.
ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת חלקי הפיתוח המסומנים להריסה.

- 6.2 עתיקות**
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.6 ביוב

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס העיריה. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.

6.7 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיריה.

6.8 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילי

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.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.8.1-חשמל ותקשורת - כל תשתיות החשמל, בזק, תאורה, והטל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.9 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

על המגרש יחולו ההוראות הבאות:

- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- יותרו גגות שטוחים בלבד.
- קירות הבניינים יצופו אבן באופן מלא או חלקי (לפחות 60% משטחי קירות החוץ). האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיריה.
- קיר הגבול והקיר התומך של המגרש בחזית הפונה לשצי"פ ולדרכים הצמודות למגרש, יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר סבכה, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיריה. גובה מירבי של קיר תומך יהיה 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.
- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנין.
- מתקנים שונים שיוצבו על גגות הבנין יותקנו באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה ויוסותרו ככל האפשר. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו ע"פ הנחיות מהנדס העיריה.
- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
- בחזיתות המגרש, בתחום המדרכות, יש לטעת עצים ככל שניתן. אלה יסומנו בהיתר הבניה. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מינהל מקרקעי ישראל- המנהלה לקידום נושאי הבידואים			מגיש התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל- המנהלה לקידום נושאי הבידואים			יזם בפועל
18.1.10		עמיחי אדריכלים בע"מ הפ- 51-3998240 יהודה הרחוב 4 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 903	009945429	אלי עמיחי	עורך התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת ושיוות התכנון המוסכמות. התמיכה חייבה לצרכי תכנון כלכלי אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית לה עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם פתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנודין ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על ויתכנית חכרת או החראה בקיום הסכם באיזור האנונימוס על גבולנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיווגיות כל שהן בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו נוסף הסכם כאמור עפ"י כל דין שכל חתימתנו ניתנת אד ייק מוקדה מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהל תכנון הבדואים

24/1/10 תאריך

ישראל
נהל