

608248

תכנית מס': 618-0177121 - שם התכנית: מגרש 56 - שכונה 3 - רהט

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0177121

מגרש 56 - שכונה 3 - רהט

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
21-08-2015
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **רהט**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 618-0177121
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/8/15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
ינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:

1. הגדלת זכויות בניה למגורים א'.
2. קביעת מס' יחיד ל- 4 יחיד.
3. תוספת מבנה מגורים.
4. גובה הבניה עד 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 56 - שכונה 3 - רהט

מספר התכנית 618-0177121

1.2 שטח התכנית 1.27 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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 לי"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	177663
	קואורדינאטה Y	590051

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט	שכ 03	56	

שכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100665	מוסדר	חלק	84	129

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
15 /223 /02 /17	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 15/223/02/17 ממשיכות לחול.	5432	4014	31/08/2005
2155 /מק/ 17	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 2155/מק/17 ממשיכות לחול.	5145		07/01/2003
358 /03 /7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 358/03/7 ממשיכות לחול.	3688	3856	13/08/1989
4 /40 /33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /40 /33. הוראות תכנית 4 /40 /33 תחולנה על תכנית זו.	5270	1793	02/02/2004

הערה לטבלה:

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו גיבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו גיבר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		23/03/2014	יוסף אבו גיבר		23/03/2014	נספח בינוי מנחה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/09/2014	יוסף אבו גיבר		06/09/2014	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חאלד אחמד סעדי			רהט	(1)		052-4301515	052-3401615	
	סונה אחמד סעדי			רהט	(2)		052-4301515	052-3401615	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 3, בית 56-רה.

(2) כתובת: שכונה 3 בית 56-רהט.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6232293	08-6264221	
חוכר	סינא סעדי			רהט	שכ 03	56	052-4301615	052-4301615	
חוכר	אחמד סעדי חאלד			רהט	שכ 03	56	052-4301615	052-4301615	

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 גיבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
h- negev@netvi sion.net.il	08-6652099	08-6652088			באר שבע (2)	חוצה הנגב בע"מ	1251	ראמי אבו ריא	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: שדרות רגר 28/33 באר שבע.

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

הגדלת אחוזי בניה, תוספת יח"ד במגרש 56, שכונה 3 ברהט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה למגורים א' מ- 50% ל- 87.5% שטחים עיקריים + 12.5% שטחי שירות
- ב. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים, ושטחי שירות
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.27		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	439	+331	770

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	56

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים א'	56

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	880	69.35
דרך מאושרת	389	30.65
סה"כ	1,269	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	389.39	30.66
מגורים א'	880.74	69.34
סה"כ	1,270.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. : תותר בנית שני מבני מגורים, בכל מבנה 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד במגרש. שטחי שירות יכללו: ממ"דים, ומחסנים וחנייה מקורה.</p> <p>ב. מחסנים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד</p> <p>ד. חניה: 30 מ"ר סככה מקורה לשתי מקומות חניה עם גג איסכורת, משטח חניה מרוצף לשתי מקומות חניה בחזית המגרש.</p> <p>ה. חדר אירוח מסורתי(שייג) בגודל 30 מ"ר. יבנה בחזית הצפון מזרחית, בקו בניין קדמי וצדדי 0.0. הכניסה לשייג תהיה מתוך המגרש, ניקוז גג השייג יהיה לכיוון מגרש מבקש התוכנית. גובה השייג המירבי 3.5 מ' ולא יותרו פתחים בקו בניין צידי 0.0 אלא לצורך אוורור ותאורה הכניסה לשייג תהיה מתוך המגרש "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית" שטח השייג יחשב עם השטח העיקרי של מבני המגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה 60 ס"מ ממפלס המדרכה וגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן +רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ג	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p> <p>ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.2.2	הוראות

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד				
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 3	12	4.4	4	60	100	880	(2) 110	(1) 770	880	56	מגורים א'

האמוד 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) א. שייג: בגודל 30 מ"ר ויחושב כחלק מהשטח העיקרי.

(2) א-ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 40 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד.

מחסן: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.

חניה לרכב: סככה מקורה בגודל 30 מ"ר..

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים הקיימים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.2	<p>עתיקות</p> <p>א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.3	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל</p>

6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה 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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל 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.</p> <p>תקשורת : בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חבי' התקשורת.</p>

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

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חאלד אחמד סעדי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סונה אחמד סעדי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	סינא סעדי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אחמד סעדי חאלד שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו גיבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	עורך ראשי	חתימה: יוסף אבו-גיבר אדריכל 104941