

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

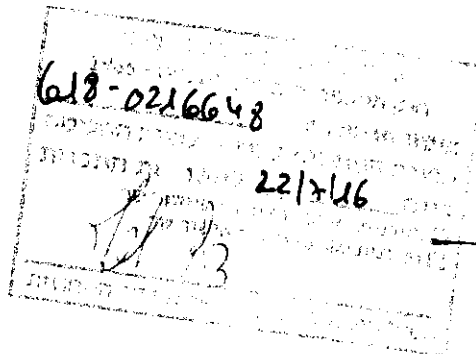
הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0216648

מגרש 153 שכל 7 רהט

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רהט
	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

- מגיש התוכנית במגרש מס' 153 בשכונה 7 ברהט מבקשים:
- הגדלת זכויות בניה לבנין מגורים א' ותוספת חזית מסחרית.
 - שינוי קוי בנין.
 - מס' יחיד עד 4 יחיד.
 - 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 153 שכי 7 רהט
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-0216648
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה 1.425 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	לייר
		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	177268
	קואורדינאטה Y	589456

1.5.2 תיאור מקום מגרש 153 שכונה 7 רהט.

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 7	153	
שכונה	7		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100623	מוסדר	חלק	6	89-90

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	התוכנית מהווה שינוי לתוכנית בשטח הכלול בגבולות תוכנית זו.	5432	4014	31/08/2005
421 / 03 / 17	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 421/03/17 בנוגע לחזית המסחרית.	6431	4710	14/06/2012
2155 / מק / 17	שינוי	תוכנית זו משנה תוכנית מס' 2155/מק/17	5145		07/01/2003
263 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 263 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	2781	872	21/01/1982

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'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'בר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי, תנועה וחניה	23/03/2016	יוסף אבו ג'בר	23/03/2016		1:250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	02/09/2015	יוסף אבו ג'בר	01/09/2015	1	1:250	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
	פרטי	בלאל אלעורג'אן			רהט	שכ 7	153	050-9663312	050-9663312	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בלאל אלעורג'אן			רהט	שכ 7	153	050-9663312	050-9663312	

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'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מיעארי ויסאם	1090	יגנים בע"מ	לקיה	שכ 6	3	08-6652088	050-2416200	Yasser_gn@ walla.co.il

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

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

שינוי קוי בנין, הגדלת אחוזי בניה למגורים אי עם חזית מסחרית במגרש 153 שכונה 7 רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין למגורים אי עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל- 100% מתוכם 72% שטחים עיקריים, 8% שטחי שירות ו- 20% שטח לחזית מסחרים.
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ- 2 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 1.425

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	720		+220	500	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	150		+150		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1002, 1001	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים א'	153	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפומים	יעוד
מגורים א'	153	מגורים א'
מגורים א'	153	מגורים א'
דרך מאושרת	1002	דרך מאושרת
מגורים א'	153	מגורים א'
מגורים א'	153	מגורים א'
מגורים א'	153	מגורים א'
מגורים א'	153	מגורים א'

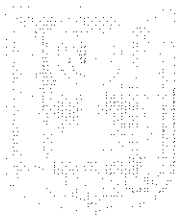
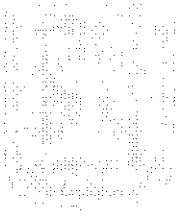
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000.64	70.23
דרך מאושרת	424.16	29.77
סה"כ	1,424.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	424.16	29.77
מגורים א'	1,000.64	70.23
סה"כ	1,424.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים א': שני מבנים במרחק שלא יפחת מ- 1.0 מ', 2 יח"ד בכל מבנה סה"כ יח"ד 4 שטחי שירות יכללו: מחסן וממ"דים.</p> <p>ב. מחסן: יבנו כחלק מיח"ד 10, מ"ר לכל יח"ד סה"כ 40 מ"ר.</p> <p>ג. חנייה לרכב: משטח חניה הנותן מענה ל-4 יח"ד לכיוון כביש מס' 101 וחניה למסחר לכיוון כביש מס' 2, מס חניות למסחר 8 מקומות חניה.</p> <p>ד. ממ"דים: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד וסה"כ 40 מ"ר.</p> <p>ה. חזית מסחרית: חזית מסחרית עפ"י תכנית 421/03/17, שימושים: מסחר קימועונאי בלבד- מזון, הלבשה הנעלה, ריהוט, הסעדה, מתנות, ציוד משרדי וכד', שרותים כמו: מספרה אופטיקה, בנקים, סוכנויות ביטוח, מרפאה, ודכו.</p> <p>תיאסר כל פעילות פוטינצאלית בעלת זיהום כל שהוא ותיאסר הקמת מסגרות, נגריות, ממכר חומרי גלם כמו גז, דלק וכד'.</p> <p>כל השימושים ייתאמו מול המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לעת מתן היתרי בנייה. לא תתאפשר אחסנה פתוחה בחזית לדרך מס' 2.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. היתר בניה יכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש, אשר יאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>(1) התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תוכנית בניוי של כל תא שטח כוללת בין היתר את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת מבנה המגורים והחזית המסחרית וטיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר.</p> <p>(2) ה"ארקדה" לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי יהיו רציפות ואחידות למעט במפגש עם דרכים, שבילים וכו' ויקבעו בהיתר הבניה כחלק ממסמכי ההיתר בהתאם לתשריט ולנספח הבנוי, כלומר ה"ארקדה" תתוכנן בקטעים, הבקשה הרשאונה להיתר בניה בקטע, תקבע את אופי ה"ארקדה" בקטע ותחייב את שאר הבעלים בתאי שטח באותו קטע.</p> <p>(3) תאני לאכלוס המסחר הינו השלמת ביצוע ה"ארקדה".</p> <p>(4) ב"ארקדה תשמר זכות מעבר לציבור. כל שימוש בארקדה שלא לצורך מעבר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(5) תתאפשר בניית עד 2 קומות מעל קומת המסחר ומעל הארקדה.</p> <p>ב. פרטי עיצוב.</p> <p>הוראות הבינוי דלהלן מחייבות: גובה גגות, מעבר ציבורי להולכי רגל הכל כמופיע בנספח הבנוי. הוראות הפיתוח והעיצוב האדריכלי כפופים להוראות תכנית מס' 421/03/17.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים: מעבר לכל רכב, מעבר להלכי רגל, חניה לרכבים, מעבר לתשתיות, נטיעות והצללות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כל שהי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
										סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	4	4	60	80	800	(1) 80	720	1000	153	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 1	3.5					200	50	(3) 150		153	מסחר א'

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) א- 40 מ"ר : 10 מ"ר אחסנה לכל יחיד ויבנו כחלק מיחיד.
- ב- 40 מ"ר : 10 מ"ר ממ"ד לכל יחיד ויבנו כחלק מיחיד.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) חזית מסחרית: בגודל 150 מ"ר+ 50 מ"ר שטח שירות למסחר, תבנה לארוך כביש מס' 1, השימושים יהיו על פי הוראות תוכנית מס' 421/03/17 ומעל החזית המסחרית יותר בניית מגורים בשתי קומות.
- (4) חזית מסחרית: על פי הוראות תכנית מס' 421/03/17.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב-היתר עבור השימוש המסחרי יהיה בכפוף להוראות תכנית מס' 421/03/17.</p> <p>ג- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ד- תנאי להוצאת היתר בניה יחייבו הצגת בינוי של כל תאי שטח כולל בין היתר את אופן פיתוח השטח, עבודות עפר לצורך הקמת מבני מגורים והחזית המסחרית וטיפול בסילוק עודפי עפר לאתר מאושר.</p> <p>ה- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ו- תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה ובכפוף להוראות תכנית מס' 421/03/17.</p>
6.3	חשמל
	<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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו---/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/-----/2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' -----/-----/9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</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 המועדפים המותרים.</p>

6.3	<p>חשמל</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן 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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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.</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>
6.4	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.5	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>
6.6	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.7	<p>עתיקות</p> <p>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</p>
6.8	<p>תשתיות</p> <p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב (מי רהט) ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש רהט. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת.</p>
6.9	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותוכל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ולפי תוכנית 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 וחלחול 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>

6.9	ניהול מי נגר בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
------------	---

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כפוף להוראות תכנית מס' 421/03/17	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - מיידי.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: בלאל אלעורגיאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: בלאל אלעורגיאן שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון</p>	<p>עורך התכנית</p>