

מרחב תכנון מקומי שמעונים

התכנית טעונה
אישור השר

הועדה לבניה ותכנון
שמעונים
11-11-1989
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 252/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס': 246/03/7 , 252/03/7

ולתכנית מתאר מס' - 2/223/02/7

ר ה ט

שכונה - 33-א'

מחוז	:-	הדרום
נפה	:-	באר-שבע
מרחב תכנון מקומי	:-	שמעונים
הישוב	:-	רהט
גושים	:-	חלק מגוש 100231
שטח התכנית	:-	44,500 דונם ~
יוזם התכנית	:-	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:-	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:-	8.5.89
סה"כ מגרשים למגורים:-	51	

16.11.89
הועדה המוזעת לתכנון
נתקבל בהחלט
16.11.89

פ ר ק - א'

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא "רהט", תכנית מפורטת מס' 1/252/03/7, שכונה 33-א'.
2. חלות התכנית
תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול בתשריט, התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. קנה-מידה של התשריט: 1:1000.
3. יחס לתכניות אחרות
שינוי לתכניות מפורטות מס' 246/03/7, 252/03/7 ולתכנית מתאר מס' - 2/223/02/7.
4. מטרת התכנית
 - 4.1 הקצאת שטח לשכונת מגורים, חלוקתו למגרשי בניה פרטית, הקצאת שטח לבנין ציבורי, השטחים הציבוריים הפתוחים, התווית רשת הדרכים, הכל ע"י שינוי משטח ציבורי פתוח.
 - 4.2 קביעת המגבלות והתנאים לפיתוח בשטח התכנית, כמפורט בטבלת השימושים והמגבלות להלן.

פ ר ק - ב'

1. ציונים בתשריט ופירוט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

2. רשימת התכליות והשימושים

2.1 מ ג ו ר י ם

תותר בניית מבנים למגורים בצפיפות של שני בתים לשטח מינמלי 0.900 ד' נטו. על-פי הפרוט בטבלה בסעיף 4 באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקוריים למעט: שטח המיועד למקלט, מרפסות בלתי מקורות ומרפסות אג. מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מטר לבנין עם אג שטוח ו-8.50 מטר לבנין עם אג משופע. מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או המתוכננת) יהיו בגובה העולה על 30 ס"מ מעל מפלס רשת הביוב בקטע החיבור למבנה.

2.2 מגורים עם חזית מסחרית

כדי לאפשר מסחר קימונאי לצרכי יום-יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא תעלה על 70 ממ"ר בה חנות אחת כולל מחסן. צמוד ומעל לשטח מסחרי כנ"ל תבנה יחידות הדיוור. תכולת הבניה במגרש למגורים עם חזית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 ממ"ר למסחר, פרט לזה יחולו אותן מגבלות הבניה שחלות על אזור המגורים. מיקום המגרשים למגורים עם חזית מסחרית ייקבע במגרשים הגובלים עם דרך ברוחב 12 מ'.

2.3 מבנה עזר למגורים

מבני העזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. קווי הבנין האחורי והצדדי יהיו - 0. המרווח בין המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 275 מ' ולא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה, תותר בניית מבנה עזר ביותר מ-5% משטח המגרש, ומעל גובה של 2.75 מ'. מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מאסבסט, מבטון או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי כסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2.4 שטח ציבורי פתוח

באזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים: גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש ומרגוע, קיוסקים, בתי-שימוש ציבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, ריהוט גנני ומתקני ניקוז למי-גשם. תותר הקמת המבנים לפי התנאים הבאים: קו בנין צדדי 5, קו בנין אחורי 10 מ'.

2.5 ד ר כ י ם

בשטחים המיועדים לכבישים, תותר כל עבודה הקשורה בסלילת הכביש עצמו אחזקתו, ועבודות הקשורות באספקת השירותים ההנדסיים הכלולים ברצועת הדרך: תיעול, ניקוז, הנחת קווי-ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

3. טבלת הוראות בניה

מרווחים מינמליים במטרים	אחוז הבניה המירבית		קו בנין קידמי	קו בנין קידמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	מספר המגרש	שטח מגרש מינמלי בדונם	2 א ז ו ר
	% בניה בקומה	% בניה ב-2 קומ							
מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית	30%	40%	2	5	3	5	1 - 3 21-33 45-51	500	
מגורים א'	30%	40%	2	5	3	5	4-20 34-44	0,500	
ש.צ.פ.	-	-	-	5	5	5	-	-	
בניני ציבור	40%	40%	1	5	5	5	947	1,050	

הערות

3.1 מקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת או לפי בקשת שני הבעלים קיימת אפשרות לראות את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הבנין ואחזוי הבניה לאחר אישור הוועדה המקומית. קו בנין קידמי, ייקבע על-פי המסומן בתשריט ועל-פי טבלת הוראות הבניה.

3.2 הוועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף, בתנאי שלדעת הוועדה הבניה בקיר משותף תאפשר ניצול הוגן של שני המגרשים, ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר ייבנה מבנה אחד בשלב הראשון.

3.3 במקרה של בניה עם קיר משותף יותר קו בנין צדדי או אחורי - 0, בתנאי של בניית קיר אטום למגרש השכן.

3.4 הוועדה רשאית להתיר קהמת מבנה זמני על גבי מגרש בניה לצורך מגורים בתקופת ביניים עד להקמת מבנה קבע. במקרה כזה, יאושר המבנה כשימוש חריג לפרק זמן מוגדר מראש, עד סיום פרק הזמן המוגדר והשלמת מבנה הקבע על-פי תוכנית הגשה מאושרת, ייהרס המבנה הזמני. להקמת מבנה זמני תוגש תוכנית הגשה הכוללת את תוכנית המגרש כולו, ומבנה הקבע המתוכנן. בתוכנית יסומנו שלבי הבני הצפויים.

3.5 במגרשים מדרוניים תותר קומת מרתף מתחת לקומת קרקע שאינה מכסה יותר מ-2/3 משטח הבניין.

3.6 הבניה לגובה תגבל במישור בטיחות. כל מבנה או מתקן אשר יחלוג מעל מישור הבטיחות, חייב באישור מיוחד של מינהל התעופה האזרחית ורשויות הבטיחות של חיל האוויר.

3.7 מגרשים פינתיים:-

קווי הבניין הקדמיים לפי התשריט.
קווי בנין הצדדיים:

א. למגרשים: 1,3,45,3 מ' לאורך הצלע הרחבה ו-5 מ' לאורך הצלע הצרה.

ב. למגרש מס' 48 : 3 מ' לאורך הצלע הצמוד למגרש מס' 49.
5 מ' לאורך הצלע הצמוד למגרש מס' 947.

ג. למגרש מס' 49 : 3 מ' לאורך הצלע הצמוד למגרש מס' 50.
ו-5 מ' לאורך הצלע הצמוד למגרש מס' 48.

ד. למגרש מס' 51 : 3 מ' לאורך הצלע הצמוד ל-ש.צ.פ. ולמגרש מס' 50, ול-5 מ' לאורך הצלע הצמוד למגרש מס' 947.

4. מערכות תשתית

4.1 ניקוז

מגרשי הבניה ינוקזו אל הדרכים הציבוריות או אל שטחים ציבוריים פתוחים המיועדים למטרה זו. בכל מקרה בו יהיה צורך בטיפול מיוחד, רשאית הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הנאותים בניקוז.

4.2 ביוב

המבנים יחוברו לרשת הביוב המקומית. מפלסי הבניה יותאמו לדרישות הרשת המתוכננת.

4.3 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים הכללית לערוער. במבנים אשר גובה רצפתם עולה על +500 מעל פני הים, יותקנו מיכלי מים על הגג בנפח 1.0 מ"ק ליחידת דיור ו/או משאבה לשאיבת מים מהרשת העירונית.

4.4 טלפונים

בכל בנין יבוצעו ההכנות הדרושות לחיבור למערכת הטלפונים הכללית.

4.5 חשמל

א. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל, ובהתאם לדרישות חברת החשמל.

ב. מגבלות בניה מתחת ובקרת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי:-

1. קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.0 מ', מציר הקו 2.5 מ'.

2. קו חשמל במתח גבוה מעל 22 ק"ו:
(קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים)
מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'.
מציר הקו - 6.50 מ'.

5. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדת לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 189 א"ב.

6. משך ביצוע התוכנית

10 שנים מיום אישורה.

7. חתומות

היוזם ומגיש התוכנית:

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון

מחלקת תכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2/10/1971
פורסמה בלקוט הפרסומים מס. 3175
מיום 29.3.90

משרד הפנים מהווה הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/252/63
התכנית מיושרת מכח
סעיף 108(א) לחוק
יורה ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7 (63/2211)
מדינת ישראל
מס. 3793
מס. 90

הועדה הישראלית לתכנון ולבניה
 "שטח ירושלים"
 התכנון והבניה
 מ"מ
 והחלטת
 לאשר את התכנית
 מועדון / יו"ר הועדה
 מועדון