

על תכנית זו חלות חוראות חוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק הליכי תכנון ובניה תשכ"ה 1965

סחוז הדרום
סרחב תכנון טקוסי שסעונים

תכנית ספורטת סט' 7/בס' 166, הסהווה שינוי לתכנית סתאר סט' 7/02/223/2

ישור דרום
שפחה 14

ת ק נ ו נ

בנו
1995-02-05
ל ב ל

15-02-1995
מח' טכנית

א. ג. ז. ט. כ. ל.

הועדה הכלכלית לתכנון
נתקבל בתאריך 19/2/95

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
גושים :	13 ב.ש. חלק מחלקה או (רומי)
יזום ומגיש התכנית :	משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע :	מנהל מינהל הקרקעי ישראל
עורך התכנית :	אביאלי קפלן - יהושע עמית אדריכלים
שטח התכנית :	292.94 דונם
תאריך :	10.12.93

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 166/מ/7
הועדה לבניה למגורים (בס' 76)
החליטה ביום 15/9/94 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 166/מ/7
הועדה לבניה למגורים (מס' 65)
החליטה ביום 15/9/93 להפקיד את התכנית.
יחיד הועדה לבניה
לפנים

10.12.93

מ ו ת

סרחב תכנון מקומי שם עונוים
תכנית מס' 7/בס/166
הסחווה שינוי לתכנית סתאר מס' 2/223/02/7
ר ה ס - שכונה 14

שכונה 14 מסוקסת ביישוב רהם, בחלקו הצפון
סערבי, ובה עד כ-770 יחידות דיור ב-334
בתים.

היישוב רהם מסוקס בסחוז חדרום, נפת באר-שבע,
דרומית מקיבוץ שובל סערבית סדרך 40.

העיירה רהם היא אחת סהעיירות ליישוב הבדואים
שבנגב הצפוני.

פרק א' - התכנית

1. שם וחלוקת התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 7/במ/66 ותחול על כל השטחים הכוללים בגבולות במסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. גבולות התכנית - המוחתם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית - א. תשריט בק.מ. 1:1250.
ב. תקנון 7 דפים.
4. יחס לתכנית אחרות - השטח הכולל בתכנית זאת כפוף להודאות תכנית המתאר מס' 2/223/02/7. כל סתירה בין הודאות תכנית זאת לבין הודאות תכנית אחרת-תהיינה הודאות תכנית זאת מודייבת. התכנית התכנית הזו מהווה שינוי לתכנית מתאר 2/223/02/7.
5. מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

פרק ב' - רשימת תכליות, השימושים והגבולות

תכלי

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בחבנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצוינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כחום)

1.1 תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר סככה כרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה.

1.2 מס' הקומות המותר - 2 קומות + עליית גג + מרתף ו/או קומת עמודים.

1.3 גובה מירבי

א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ"ר.

ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.0 מ"ר.

ג. מבנה עזר - 2.20 מ"ר.

ד. הערות:

מפנס הריצפה הקיימת, בחניקים הקשורים נרשת הביוב והניקוז, יהיה באובה העונה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במענה הזרם.

1.4 קוי בנין מותרים

א. לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.00 מ'.

ב. לצדדים - 3.00 מ'.

ג. עורפי - 5.00 מ'.

ד. בין שני מבנים באותו מגרש לא פחות מ- 6.00 מ' או 0.00 מ' (אפס).

ה. למבני עזר - חותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0.00 מ' או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.50 מ'. שטח בניית מבני העזר יככל בחישוב שטחי השרות. גובהם המירבי לא יעלה על 2.20 מ'.

ו. מגרש פינתי - קו בנין קידמי בצלע הקצר 5.00 מ' לפחות ובצלע הארוך 5.00 מ'.

קו בנין צדדי - 3.00 מ'.

קו בנין אחורי - 5.00 מ'.

הערה: במגרש פינתי הפיאה הקצרה של המגרש, הפונה אל הדרך תחשב כחזית קדמית והפיאה הארוכה כחזית צדדית (ויתונו עניה קווי בנין צדדיים כפי שנקבע). פיאת המגרש המקבילה לפיאה הקצרה הקדמית תחשב כחזית אחורית.

1.5 רוחב מגרש

לא פחות מ- 18 מ'.

1.6 שטח בנייה מותר

א. שטח בנייה עיקרי ומירבי - עד סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטב הקרקע לא יענה על 30% משטח המגרש.

ב. שטח בנייה מישני

1. מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.

2. מרתף - עד 7% משטח המגרש. גובהו יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויהיה מיועד לאחסנה ומח"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.

3. קומת עמודים - 30 מ"ר למבנה אחד.

4. חנייה מקודה - עד 20 מ"ר במגרש שאודונו עד 800 מ"ר.

עד 40 מ"ר במגרש שאודונו מעל 800 מ"ר.

סה"כ שטח בנייה מישני (שרות):

- במגרש שאודונו עד 800 מ"ר: 12% + 50 מ"ר.

- במגרש שאודונו מעל 800 מ"ר: 12% + 100 מ"ר.

מסמך מס' 13

ג. סה"כ שטח בנייה מותר

במגרש שגודלו עד 800 מ"ר:

$40\% \text{ שטח עיקרי} + 12\% + 100 \text{ מ"ר שטח מישני} = 52\% + 50 \text{ מ"ר}$

במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר:

$40\% \text{ שטח עיקרי} + 12\% + 50 \text{ מ"ר שטח מישני} = 52\% + 100 \text{ מ"ר}$

1.7 מספר מבנים מירבי

- א. במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש.
- ב. במגרשים שגודלם פחות מ-900 מ"ר ויותר מ-800 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קידמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.00 מ'.
- ג. במגרשים שגודלם פחות מ-800 מ"ר תותר בניית מבנה אחד בלבד.

1.8 חלוקה ואיחוד מגרשים

אין לראות בחלוקה או איחוד מגרשים שינוי לתכנית זו כל עוד אין חריגה ממגבלות התכנית.

2. אזור מגורים ב' - (מסומן בתשרים בצבע כחול)

- א. במגרשים אלו תותר בנייה של בית משותף 3 קומות על הקרקע או על 3 קומות על קומת עמודים מפולשת, כאשר כל שטח הבנייה לא יעלה על 55% מגודל המגרש. 45% עיקריים ו-10% שטחי שרות. כן תותר בניית 2 בתי מגורים צמודים או נפרדים כאשר שטח הבנייה כנ"ל. היטל קרקע מירבי-22% משטח המגרש. קווי בניין: קדמי - 5 מ' לפחות צדדי - 6 מ' אחורי - 10 מ'.

כל שאר המגבלות יהיו לפי סעיפי אזור מגורים א' בן כלל האסוד בסעיף 1.8 הנ"ל.

3. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

מגרשים מס' (המגרשים הגובלים בדרכים 3,141,143):

169-163, 138-104, 88, 87, 71-49, 34-1

- א. כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום, תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית), כששטח עיקרי (חנות) + שטח מישני (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר. מעל השטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחיד.

ב. תכולת הבנייה במגרש:

- שטח עיקרי (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבנייה שחלו על אזור מגורים א'.
- שטח בנייה מישני (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבנייה שחלות על אזור מגורים.

ג. ייעוד החנות והפעלתה:

בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה.

4. אזור לבנייני ציבור (מסומן בתשרים בחום סגור) (מסומן בחום כהה)

- א. שמושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, סנתי ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצא ב.
- ב. גובה מירבי - 3 קומות.
- ג. אחוז בנייה מירבי:

שטח עיקרי - עד 35% בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.

שטח שרות - עד 10%.

סה"כ שטח בנייה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שרות = עד 60% משטח המגרש.

ד. קווי בניין סטנדרטיים:

- לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5.0 מ'
- צדדי - 4.0 מ'
- עורפי - 5.0 מ'

5. אזור ציבורי פתוח (מסומן בתשרים בירוק)

בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד', שימושים: סגרש משחקים, נוי, נטיעות, שנילי הולכי רגל ובניית מקלטים ציבוריים.

6. דרכים מוצעות (מסומן בתשרים בודוד)

בכל הרדיוסים של הדרכים המוצעות תורחב המיסעה בהתאם להנחיות התכנון.

הועדה המחוזית לתכנון
מס' 26/18/98 בתאריך

7. סבלת אזורים ושימושים - מצב סוצי:

שם ח' בניני ציבור		סגורים ב'		סגורים א'		אזור	
חום מוחמם בחום כהה		כחול		כהום		ציון בתשרים	
א' ב', ג' ד', ה' ו',		169	168	1-167 170-178		מספר הסגרש	
לפי תכנית כינוי		16.16	5.65	מ-0.8 ומעלה	עד 0.8	שטח הסגרש (דונם)	
מפורטת ומאושרת ע"י		עד 4	עד 2	2 מבנים	מבנה אחד	מס' סבנים בסגרש	
הוועדה המקומית		22		30		לקוחת קרקע	% בנייה סקס' לשטח עיקרי
35		45		40		לכל הקוחות	
50				2			מס' קוחות
עד 3 קוחות		3 על קרקע או 3 על קוחות עמודים מפולשת					
לפי תכנית בינוי		10		50 מ"ר +12% בסגרש עד 800 מ"ר 100 מ"ר +12% בסגרש מעל 800 מ"ר		% בנייה סקסימלי לשטח שדות	
מפורטת ומאושרת ע"י		55		50 מ"ר +52% בסגרש עד 800 מ"ר 100 מ"ר +52% בסגרש מעל 800 מ"ר		סה"כ % בנייה סקסימלי	
5	הוועדה	5 לפחות		5 לפחות		קידומי	קו
4	המקומית	6		3		צדדי	בניין
5		10		5		אחורי	סינ'
		חזית מסחרית לפי סעיף מס' 3		חזית מסחרית לפי סעיף מס' 3		הערות	

משרד המינוח והשיכון
מחוז הדרום
מס' 26/18/98 בתאריך
הועדה המחוזית לתכנון

בן אמו"ל

7. טבלת אזורים ושימושם - סצב סוצע:

שטח בניני ציבור		סגורים ב'		סגורים א'		אזור	
חום מותרם בחום בהה		כחול		כתום		ציון בתשרים	
א, ב', ה, ו')	א, ב', ג, ד', ה, ו')	169	168	1-167 170-178		סמפר הסגרש	
	כפי חבנית בינוי	16	16	עד 0.8	ה-0.8 ומענה	שטח הסגרש (דונם)	
	מפורטת ומאושרת ע"י	עד 4	עד 2	2	חבנה אחד	סס' פונים בסגרש	
35	הוועדה המקומית	22		30		לקוחת קרקע	% בנייה סקס' לשטח עיקרי
50		45		40		לכל הקומות	
עד 3 קומות		3 על קרקע או 3 על קומת עמודים מפורשת		2		סס' קומות	
10	כפי חבנית בינוי	10		12		% בנייה סקסיסלי לשטח שרות	
60	מפורטת ומאושרת ע"י	55		52		סח"כ % בנייה סקסיסלי	
5	הוועדה	5 נפחות		5 נפחות		קידמי	קו
4	המקומית	6		3		צדדי	בניין
5		10		7		אחורי	סינ'
		חזית מסחרית כפי סעיף מס' 3		חזית מסחרית כפי סעיף מס' 3		ה ע ר ו ת	

פ ר ק ג' - תנאים כלליים

1. **עיצוב ארכיטקטוני** - לא יוצא היתר נלא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למימיו כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כב בקשה להיתר בנייה תיערך ע"ג חבנית מאדד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן חבלול ע"ג חבנית זו את כל פרטי הפיתוח, כאון: גברי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, תנייה, בניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שביילים ורחבות.
3. **מקלט ו/או ממ"ק** - בהתאם לדרישת הא"א ובאישורו.
4. **חנייות וכב:**
 - א. באיזור מגורים א' - מקום חנייה בתחום המגרש לכב יח"ד.
 - ב. באיזור מגורים ב' - מקום חנייה בתחום המגרש לכב יח"ד.
 - ג. באיזור לבנייני ציבור - בתואום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
5. **דרכים** - מיקום הדרכים ורחבתן - כחסומן בתשריט.
6. **מערכות**

יחד להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.

 - א. **מים ומערכת השקייה** - בתואום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו. קיימת אפשרות לעבור לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
 - ב. **ביווב** - חוגש חבנית אב לביווב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות נאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבנייה הנוספת.
 - ג. **ניקוז ותיעול** -1. שמירת קרקע לצדכי ניקוז - הוועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבד מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עניה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בנייה בשטח שישימש כאמור.
 2. ניקוז - היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כב שהיא בתחומי החבנית מחייבת טיפול מיוחד להבעתת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבנייה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
 - ד. **חשמל** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת החשמל.
 - ה. **טלפון ומערכת כבלים** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.
 7. **עתיקות**

- אין לבצע כב עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז נלא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
 8. **הוצאת היתרים**

כב בקשה להיתר חבלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

 - א. היתרי בנייה לשכונת המגורים החדשה יתנו לאחר השלמת חבניות מפורטות לפיתרון ביווב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד והמשרד לאיכות הסביבה. החבניות חבלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביווב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 - ב. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (נלא מותנ), קרמיקה, טיח, גיפוי אבן. לא יותר שימוש בבולקים חשופים. פרט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
 - ג. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת פרטים אדריכליים בקנ"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבעות רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
 - ד. מעקות וכרכובי-גגות - החבנית תפרט מעקות וכרכובי-גגות.
 - ה. חבנית פיתוח - חבנית הפיתוח חבלול את חזיתות הגדרות ב-ק.מ. 1:100 (כולל פרט אופייני ב-ק.מ. 1:10). החבנית תפרט מיקום מיכל האשפה.
 - ו. תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביווב ומים עד השלמת מחלבת של הבניין כולל טיח, צבע, בניית גדרות בחזית הכביש וכד' - הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' (ולא יותר מ-2.00 מ'). חומרי הבנייה יהיו אחידים בכל השכונה.

9. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, ייפקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה חשב"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

10. שלבי ביצוע

סיום עבודות תשתית עבוד כ- 25% מיחה"ד שבתכנית, ייחשב כחודינת ביצוע התכנית. לא הוחל בביצוע התכנית, כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע חוקפה של התכנית, כאמור בסעיף 6 לחוק הכיבי תכנון ובנייה (הוראות נעה) התש"ן 1990.

11. יעד אוכלוסיה

ביישוב כיום מתגוררים 23000 נפשות.
בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל- 27000.
בתחום המועצה האיזורית מתגוררים 29800 נפשות.
ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 17.5 אחוז ביחס ליישוב ו- 13.5 אחוז ביחס למועצה האיזורית.

12. אישורים

משרד הבנייה והתכנון
מחוז תל אביב

התכננים

יוזם ומאיש התכנית

אביאל קפלן - יחידת עמית
אדריכלים ומתכנני ערים
רד" עמיעד 8 ת"א-יפו
טלפח : 05-857530

30 ינואר 1994