

הערה מס' 37

לשכת התכנון המחוזית
05-08-1996
מחוז הדרום

ר ה ט
שכונה 29

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
"רחס"
21-07-1996
התקבל

מ ב א

הזכנית יוצרת מסגרת תכנונית עבור תוספת של 33
מגרשים למגורים לשכונה קיימת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מס' 4432/96
המנהל המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/6/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

מס' 4432/96
מס' 4432/96
29/8/96
מיום

מחזב הדרום
מחזב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת מס' 1/196/03/47

שינוי לתכנית מפורטת מס' 196/03/7 ולתכנית מתאר מס' 2/223/02/7

י ש ו ב ר ה ט

29 שכונה

ת ק נ י ו ן

מחוז	: הדרום
נ פ ה	: באר-שבע
גושים	: 100226, חלקה ז-60
יזום ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מנהל מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	: אדריכלית אירנה ניידמן
שטח התכנית	: 38.800 ד'
תאריך	: 16.7.95

1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 1/196/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

2. ציונים בתכנית

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. מטמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של התשריט הערוך בקו"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

4. יחס לתכניות אחרות

השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 02/223/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 196/03/7. כל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תוכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.

5. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ושטח לבנייני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

6.1 תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר סככה לרכב פרטי וחקלאי,

6.2 מס' הקומות המותר - 2 קומות + מרתף ו/או קומת עמו ים.

6.3 גובה מירבי

- א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'
- ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 8.50 מ'
- ג. מבנה עזר - 2.20 מ' נטו

ד. הערות:

מפלס הריצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת) יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

6.4 מספר מבנים מירבי

2 מבנים במגרש בתנאי שהמגרש 0.900 ד' ויותר בשטח קטן מזה תותר בניית בית אחד בלבד על המגרש.

7. אזור מגורים עם חזית מסחרית - מגרש מס' 1

כל התכליות הכלולות באזור מגורים ובנוסף: חנויות קמעוניות לחומרי בניין, חנויות קמעוניות לכלי עבודה ומכשירים חקלאיים.

שטח עיקרי מותר

50% משטח המגרש כש 40% משטח המגרש כיסוי הקרקע.

שטח שרות מותר

15% כולל מחסנים עבור מסחר, מרתף, מקלט (חדר מוגן), מחסנים עבור מגורים, חניה מקורה.

8. אזור לבנייני ציבור - (מסומן בתשריט בזום מוחזם בזום כהה)

8.1. שימושים מותרים - גן ילדים, מעון יום, מועדון.

8.2. הנחיות בניה - לפי טבלת השטחים ושימושים (סעיף 12.2).

9. חניה

בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי (חוק התכנון והבניה).

10. תנאים למתן היתרי בניה

10.1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

10.2. ביוב

א. בשכונות מגורים פתרון הביוב יתבסס כבעבר על בורות ספיגה, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בורות ספיגה ובורות רקב), התשנ"ב - 1992 וזאת בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

ב. הוראות תמ"א/31 סעיף 4,15:
היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
הוראות סעיף זה לתוקף ב- 01.09.96.

11. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופנאים, ניקוז

12. שטח ציבורי פתוח

השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה בניה פרט לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים.

13. טבלת אזורים ושימושם

13.1 מצב קיים

הערות	קו בנין מינמלי (מ)			% בניה מקסימלי לכל הקומות	מס' הקומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח המגרש (דונם)	מספר המגרש	ציון בתשריט	אזור
	קדמי	צדדי	אחורי							
	10	3.5	7	50%	2	40%	0,910	1	צבע כתום + פס סגול	מגורים א' עם חזית מסחרית
מוסדות חינוך, תרבות, דת ובריאות שימוקמו ויתוכננו בהתאם לתשריט ואישור הועדה.							12,000	ב'	צבע חום מותחם בחום כהה	בניני ציבור
							0,495	-	צבע אדום	דרכים
							35,395	-	צבע ירוק	ש.צ.פ.
							38,800			סה"כ

13.2 טבלה אזוריים ושימוש מצב מוצע

ה ע ר ו ת	קו בנין מינמלי			סה"כ % בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי לשטח שרות	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מספר המגרש	א-ו-ר
	אחורי	צדדי	קדמי				לכל הקומות	לקומת הקרקע			
	10	3.5	7 לפי התשריט	65%	15%	2	50%	40%	0.900	1	מגורים עם חזית מסחרית
									0.823	201	מגורים א'
									0.814	202	
									0.819	203	
									0.838	204	
									0.880	205	
									0.912	206	
									0.933	207	
									0.908	208	
									0.907	209	
									0.822	210	
									0.849	211	
									0.801	213	
									0.812	212	
									0.802	214	
	5	3.5	7	52%	+ 12%	2	40%	30%	0.983	215	
									0.849	216	
									0.840	217	
									0.840	218	
									0.840	219	
									0.816	220	
									0.870	221	
									1.091	222	
									1.149	223	
									0.888	224	

13.2 טבלת אזורים ושימוש
מצב מוצע

ה ע ר ו ת	קו בנין מיומלי			סה"כ % בניה מקסימלי	% בניה מקסימלי לשטח שרות	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש (דונם)	מספר המגרש	א ז ו ר
	אחורי	צדדי	קדמי				לכל הקומות	לקומת הקרקע			
	5	3	7	52%	+ 12%	2	40%	30%	0.810 0.900 0.938 0.890 0.835 0.836 0.941 0.981	225 226 227 228 229 230 231 * 232	
									29,117	סה"כ:	
	5	4	5	60%	10%	3	50%	35%	2,867	900	בנייני ציבור
-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,826	-	דוך
-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,990	-	שביל להולכי רגל
									38,000		סה"כ:

הערה: * קו הבנין למגרש 231 לפי הצטומן בתשריט.

14. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

15. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, ייפקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. סעיף 188 א'-ב'.

16. שלבי ביצוע

עד שנות 2000.

17. אישורים

משרד הבינוי והשיכון
מ. 16
מזכנן
8/2/96

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום
7 / 07 - 96 -
יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ד"ר
התכנית נדרש ביטולה
13.2.96
תאריך
הוחלט להמליץ בפני הועדה
המחוזית להפקת תכנית זו
מחלקת הועדה
94.796
תאריך
יוזם הועדה