

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

משרד הפנים  
11/196  
31/7/96

**מחוז הדרום**  
**סרחב תכנון סקוסי שמעונים**

תכנית מס' 179/במ/7, הסהווה שינוי לתכנית סתאר מס' 2/223/02/7

פישוט ר 80

שוכחתה 2 1

**ת ק נ ו ן**

מחוז :	הדרום :
נפה :	באר-שבע :
גושים :	13 ב.ש. חלק מחלקה א(רוסי) :
יזום וסגיש התכנית :	משרד הבינוי והשיכון באר-שבע :
בעל הקרקע :	מנהל סינחל סקרקעי ישראל :
עורך התכנית :	אביאלי קפלן-יהושע עסית אדריכלים :
שטח התכנית :	217 דונם :
תאריך :	29.11.95 :

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס' 179/במ/7  
הועדה לבניה למגורים (מס' 101)  
החליטה ביום 29/10/95 את ההכנית.  
מנחל סינחל חוכנון

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס' 179/במ/7  
הועדה לבניה למגורים (מס' 80)  
החליטה ביום 24/7/94 את הונכנית  
מנחל סינחל חוכנון

ס ו ב א

מרחב תכנון סקוטי שם עונוים  
תכנית מס' 179/בס/7  
הסהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 2/223/02/7  
ר ה ס - שכונה 12

הישוב רהם מסוקס במחוז הדרום, נפת באר-שבע,  
דרוסית סקיבוץ שובל סערבית סדרך 40.  
העיירה רהם היא אחת סהעיירות ליישוב הבדואים  
שבנגב הצפוני.  
שכונה 12 מסוקסת בחלקו הצפון סערבי של היישוב רהם.

לפי תכנון זה קיימים 110 סגרשים בגודל של כ 0.8 ד' או יותר  
כ"א הכוללים 222 סבנים סה"כ, 2 סגרשים של 0.8 ד' או פחות  
כ"א הכוללים 2 סבנים סה"כ, ו-3 סגרשים לבניה רוויה הסכילים  
222 יחידות סה"כ.

\*\*\*\*\*

## פ ר ק א' - ה ת כ נ י ת

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מס' 179/במ/7 המזהה שינוי לתכנית מתאר מס' 2/223/02/7 ואשר תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול.
2. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
4. יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה לתכנית מתאר 2/223/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
5. מטרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. איחוד וחלוקה - החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמרו יעודי הקרקע חבויות הבניה ע"פ תכנית זו.
7. חלוקה ורישום - חלוקת המגרשים תעשה ע"פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאשר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

**פרק ב' - דשיסת תכליות, השיסושים וההגבלות**

**כללי**

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

**1. אזור סגורים א' סגורים 113-63.64.65-47.46.40.39-37.23-9**

**1.1 תכליות ושימושים** - מבני מגורים, מחסנים, סככה לרכב פרטי וחקלאי

**1.2 ס' הקומות הסותר** - 2 קומות + עליית גג + מרתף ו קומת עמודים.

**1.3 גובה סירבי**

מחסנים -2.20 מ'.

ד. הערות:

מפלס הריצפה הקיימת, בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז, יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

**1.4 שטח בנייה סותר**

א. שטח בנייה עיקרי

1. מגורים

ב. שטחי שירות

1. מחסנים

2. מרתף בגובה 2.20 .

3. קומת עמודים

4. סככה לרכב פרטי וחקלאי

5. מרחב סוגן

**1.5 ספרי סבנים סירבי**

1-2 מבני מגורים לפי גודל המגרש כפי שמפורט בטבלה.

**2. אזור מגורים ב' - סגורים 114-116**

- 2.1 **תכליות ושימושים - סני מוגרים, סככה לרכב פרטי.**
- 2.2 **מס' הקומות הותר - 4 קומות כולל ק' קרקע. במגרש מס' 114, 116 תותר בניית דירת דופלקס בקומות 3,4 בסגור 115 תותר בניית קומת גג חלקית לדירות דופלקס שתחובד ע"י חיבור פנימי לדיח בקומה שמתחתיה.**
- 2.3 **גובה מירבי - במקרה של 4 קומות 16 מ' לגג שטוח, 18.5 מ' לגג דעפים. בסגור 115 בבנייה על הגג 19 מ' לגג שטוח, 21.5 בסגור של גג דעפים.**  
**הערות:**  
 מפלס הריצפה תקיימת, בחלקים הקשורים לרשת חניוכ חניקות, יחיד בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.
- 2.4 **שטח בנייה הותר -**  
**א. שטח בנייה עיקרי**  
 1. מגורים  
 2. שטחי שירות  
 1. מחסנים  
 2. מרתף בגובה 2.20  
 3. סככה לרכב  
 4. מרחב חוץ.
- 2.5 **מספר מבנים מירבי -**  
 במגרש 114 - 11 מבנים, במגרש 115 - 3 מבנים, במגרש 116 - 17 מבנים.

**3. אזור מגורים עם אפשרות לחניית סמוכה-מגורים. 1-0.24.36.41-48.**

- 3.1 **תכליות ושימושים - סני מגורים, מחסנים, סככה לרכב פרטי וחקלאי, תות למסחר קמעונאי לצרכי יום יום בקומת הקרקע (בתאם לאישור השדר ביאה ותעדיה).**
- 3.2 **מס' הקומות הותר - 2 קומות + עליית גג + מרתף וקומת עמודים.**
- 3.3 **גובה מירבי -**  
 מחסנים  
 -2.20 מ'  
**הערות:**  
 מפלס הריצפה תקיימת, בחלקים הקשורים לרשת חניוכ חניקות, יחיד בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.
- 3.4 **שטח בנייה הותר -**  
**א. שטח בנייה עיקרי**  
 1. מגורים.  
 2. חנות (כולל חסן).  
 3. שטחי שירות.  
 1. מחסנים.  
 2. מרתף בגובה 2.20 מ'  
 3. קומת עמודים.  
 4. סככה לרכב פרטי וחקלאי.  
 5. מרחב חוץ.
- 3.5 **מספר מבנים מירבי**  
 1-2 מבני מגורים לפי גודל ואוגרש לפי המפורט בטבלה.
- 4 **אזור לבניית ציבור. סגורים - 002.003.004.005.006.007.**
- 4.1 **תכליות ושימושים - גני ילדים, מחגרים, סרפאות, כרי ספר, החטת לאם ולילד וכיצ"ב.**
- 4.2 **מס' הקומות הותר - 2 קומות + מרתף.**
- 4.3 **גובה מירבי -**  
 מחסנים  
 -2.20 מ'

**הערות:**

מפלס הריצפה הקיימת, בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז, יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה חזרם.

**5.4 שסח בנייה מותר**

**א. שסח בניה עיקרי**

שסחים עיקריים לתכליות המופיעות בסעיף 5.1.

**ב. שסחי שירות**

1. מחסנים

2. מרתף בגובה 2.20 מ'.

3. שטח למתקן מכני

4. מרחב מוגן.

**6. שסח ציבורי פתוח**

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד', שימושים: מגרש משחקים, נוי, נטיעות, מעבר קוי תשתית.

**7. דרכים מוצעות**

בכל הרדיסים של הדרכים המוצעות תורחב המיסעה בהתאם להנחיות התכנון, שימושים: מסעות, איי תנועה ומדרכות.

**8. מבנים להריסה**

מבנים המסומנים להריסה יהרסו עם ביצוע התכנית.

9 טבלת איזורים שימושים ומקבלות בניה

מס' קומות מירבי	תכנית ושם סידכית	סה"כ (עקרי + שידות)	היקף בניה סידכית ב% בסגרש				מס' יח"ד מירבי בסגרש	שטח סגרש	סדרש מס'	מחזור מסתרי
			מסרות שדות		מסרות עפריות					
			מטב	מתחת	מטב	מתחת				
ק	צ	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	
מס' 2+2 מרתף	35	81	23	18	40	0	2 [בתים]	0.800	8-23 37-99 47-63 65-113	מגורים א =
מס' 2+2 מרתף	35	81	23	18	40	0	1 [בתים]	0.700	40,46 64	א
מס' 2+2 מרתף	35	81	23	18	50	0	2 [בתים]	0.800	1-8 24-36 41-45	חיות מסחריות ***
מס' 4 + מרתף	31	154	22	15	117	0	66 יח'	9.600	114	מגורים ב ****
מס' 4 + מרתף + קומת גג ולקוח	33	158	18	18	122	0	48 יח'	4.070	113	
מס' 4 + מרתף	82.5	154	22	15	117	0	102 יח'	4.120	116	****
מס' 2 + מרתף	35	88	8	18	62	0		1.600 1.100 1.400 1.200 1.100 3.300	902 903 904 905 906 907	ביתני צימר
מס' 2 + מרתף	35	88	20	18	50	0		6.300	901	מחזור מסתרי

הערות:

- \* 1. עד שני בתים למגרש.
- 2. 60 מ"ר קומת עמודים ו-40 מ"ר גג סקורה, 40 מ"ר לסככת רכב הקלאי (שמו סידבי כולו בשמתי שרות)
- 3. המרחק בין שני הבתים 0 או 6 מ' לפחות.
- 4. מחסנים וסככות לרכב הקלאי ברבע האחורי של המגרש בקו בינין 0 או 3 מ' מקו בינין אחורי וצדדי.
- 5. החניה המקורה בחלק הקדמי של המגרש בקו בינין 0 מקו בינין קדמי וצדדי.
- 6. עליית הגג כוללה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.

- \*\* 1. בית אחד למגרש.
- 2. 30 מ"ר קומת עמודים ו-20 מ"ר גג סקורה. 20 מ"ר לסככת רכב הקלאי (שמו סידבי כולו בשמתי שרות)
- 3. מחסנים וסככות לרכב הקלאי ברבע האחורי של המגרש בקו בינין 0 או 3 מ' מקו בינין אחורי וצדדי.
- 4. החניה המקורה בחלק הקדמי של המגרש בקו בינין 0 מקו בינין קדמי וצדדי.
- 5. עליית הגג כוללה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.

- \*\*\* 1. עד שני בתים למגרש.
  - 2. תחנת סלל שמור האחסון שלה כוללים בשטחים למטרות עיקריות.
  - 3. 60 מ"ר קומת עמודים ו-40 מ"ר גג סקורה. 40 מ"ר לסככת רכב הקלאי (שמו סידבי כולו בשמתי שרות)
  - 4. המרחק בין שני הבתים 0 או 6 מ' לפחות.
  - 5. מחסנים וסככות לרכב הקלאי ברבע האחורי של המגרש בקו בינין 0 או 3 מ' מקו בינין אחורי וצדדי.
  - 6. החניה המקורה בחלק הקדמי של המגרש בקו בינין 0 מקו בינין קדמי וצדדי.
  - 7. עליית הגג כוללה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.
- \*\*\* גטגוריים ב' מס' יחידות מקסימלי לכל השטח 216 יח' במגרשים 114 - 116, במקרה של תלוקה, שטח המגרש המועדף לאחד תלוקה יחיד 0.600 ד'



-7-  
**פ ר ק ג' - תנאים כלליים**

1. **סקלם ו/או סס"ק** - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
2. **חנייות רכב**: - בכל שטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים וע"פ תקן התניה הארצי וחוקי התכנון.
3. **דרכים** - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשרים.
4. **מערכות**

יותר להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.  
**א. ב י ו ב** - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיחור וסילוק השפכים בהתחשב בבנייה הנוספת.  
**ב. נ י ק ו ז ו ת י ע ו ל - 1.** נשמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין לחקיס על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז וחתיכול ולמנוע מתן חיתרי בניה בשטח שינשמ כאמור.

**2. ניקוז** - חיתח הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבנייה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

**ג. ח ש ס ל -**

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -  
**1.** לא ינתן חיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן חיתר בניה רק במרחקים המפורטים מסת, סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך - 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

**2.** אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

**3.** קימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) ורשות לטפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

**ד. סלפון ומערכת כבלים** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

**7. ע ת י ק ו ת**

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות בכתב מרשות העתיקות.  
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**8. תנאים לשתן חיתוך בנייה**

- א. חיתוך הבניה ינתנו על ידי הועדה המקומית לפי תכנית זוגע"פ בקשה לשתן החיתוך הבניה הכוללת תכנית בנייה ופיתוח, באזור סגורים ב' תכנית הבנייה והפיתוח תכלול הגדרת זכויות מעבר להולכי רגל ולרכב ומסדרי חניה.
  - ב. כל בקשה לחיתוך בנייה תיערך ע"ג תכניות נורד מוסמך מעורבנת ל-6 המודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח, כגון:
    - הברי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חנייה, בניסוח למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבויי סים, מפלטי שבילים ורחבות וכן פרום כדלקמן:
  - 1. חומרי גמר - חומרי הגמר של חחזיתות יהיו טיח חלק (לא מותו), קרסיק, טיח, ציפוי ארן.
  - לא יותר שימוש בבלוקים השופים. פרום חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
  - 2. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקנ"מ מפורט חכל להגמת רמתו ולאבטחות רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
  - 3. מעקות וכרכוב גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות.
  - 4. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב-ק.מ. 1:100 (כולל פרט אופייני ב-ק.מ. 1:10). התכנית תפרט מיקום מיכל האשפה.
  - 5. גדרות - הגדרות ייבנו בגססל המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' (ולא יותר מ-2.00 מ'). חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונת.
- הערה: חיתוך בניה למגרש 111 ינתן לאחר אישור רשות העתיקות.
- 6. א. חיוני הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון חיבוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון חיבוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  - ב. על פי החלטת המשלה סעיף א' לעיל יכנס לתוקף החל מתאריך 1.9.96.
  - ג. בתקופת הביניים יאשרו חיתוך בניה בשכונות מסגורים חחדשות בישובים הכדוים כאשר פתרון חיבוב יתבסס בעבר על בורות ספיגה, בוחתם לתקנות סים (מניעת זיהום סים) (בורות ספיגה ובורות רקב) החש"ב - 1992.

**9. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקטו ע"י הוועדה המקומית, וירשמו ע"ש חרשות המקומית בהתאם לחוק החכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 186 א'-ב'.

**10. תוקף התכנית**

סיום עבודות תשתית עבור כ-20% מיחה"ד שבתכנית, ייחשב כחחילת ביצוע התכנית. לא תחל בביצוע התכנית, כאמור לעיל, תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי חכנון וזגויה (חודרות נשעה) התש"ן 1990.

**11. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**12. אישורים**

הג.מ.מ.ל. קופלן - יהושע עמנוח  
אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' פתח תקוה 10 ת"א-101  
טלפק: 837530-03

משרד הבנייה והשיכון  
מחוז הדרום

30-692

תנח בנינים

יוזם ומגיש התכנית