

הסדר מ 1373

מחוז הדרום
מדחב תכנון מקומי רהם

לשכת התכנון המחוזית
1996-12-04
מחוז הדרום

תעודת מקומית לתכנון ובניה
"רחס"
18-11-1996
התקבל

תכנית מתאר מס' 9/223/02/17, שינוי לתכנית מתאר
מס' 223/02/17 ולתכנית מפורטת מס' 196/03/17

ר ה מ

מסכונת 29

ת ק נ ו נ

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
גושים	: 48 ב.ש. חלק מחלקה 1 (רום)
יוזם ומגיש התכנית	: הועדה המקומית רהם ומשרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	: מחוז הנגב
עורך התכנית	: מנהל מינהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	: אביאלי קפלן-יהושע עמית אדריכלים
חאריך	: 27.351 דונם
	: 27.1.96

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
9/03/96
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/96 לאשר את התכנית.
יור הועדה המחוזית
סגנית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס'.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.
מיום 26/9/96

ס ו ב א

תכנית מתאר מס' 9/223/02/17
שינוי לתכנית מתאר 223/02/17
ולתכנית מפורטת מס' 196/03/17
ד ה ס - שכונה 29

שכונה 29 מסוקמת בחלקו הדרום מזרחי של היישוב דהם.

לפי תכנון זה יתווספו 23 מגרשים למגורים בגודל מזערי של 0.8 ד' הכוללים 41 מבנים סה"כ.
וכן 1 מגרשים בגודל מתחת ל-0.8 ד' הכוללים 1 מבנה.

השטחים לבינוני ציבור ושצ"פ יוקסנו כדי לאפשר השינוי.

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 9/223/02/17 שינוי לתכנית מתאר מס' 223/02/17 ולתכנית מפורטת מס' 196/03/17. ואשר תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן ע"ג התשרים בקו כחול.
2. ציונים בתכנית - כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.
3. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשרים ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשרים)
4. יחס לתכניות אחרות - התכנית משנה הוראות תכנית מפורטת מס' 196/03/17 בתחום גבולות התכנית הזאת.
5. מסרות התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מאדים קיימת ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. חלוקה ורישום - החלוקה למגרשים תהיה עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

פרק ב' - רשימת תכליות, השימושים וההגבלות

כללי

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

1. אזור מגורים א' סגורים 172-155-150-147.

- 1.1 **תכליות ושימושים** - מבני מגורים, מחסנים, חניה מקורה.
- 1.2 **מס' הקומות המותרות** - 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 מותר

א. שטח בנייה עיקרי

1. מגורים

ב. שטחי שירות

1. מחסנים

2. מרתף בגובה 2.20 מ'.

3. קומת עמודים

4. חניה מקורה.

5. מרחב מוגן

1.5 מספר מבנים סירבי

2 מבני מגורים בכל מגדש למעט במגדש מס' 162 שבו תותר בניית מבנה אחד בלבד.

2. אזור לבנייני ציבור, סגורים ז'.

- 2.1 **תכליות ושימושים** - גני ילדים, מסגדים, סרפאות, בתי ספר, תחנות לאם ולילד וכיוצ"ב.
- 2.2 **מס' הקומות המותרות** - 2 קומות + מרתף.

2.3 גובה סירבי

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 הזרם.

2.4 שטח בנייה מותר

א. שטח בניה עיקרי

שטחים עיקריים לתכליות המופיעות בסעיף 2.1.

ב. שטחי שירות

1. מחסנים

2. מרתף בגובה 2.20 מ'.

3. שטח למתקן טכני

4. מרחב מוגן.

3. שמח ציבורי פתוח.

בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח בדוגמת פרגולות, שימושים:
מעבר להולכי רגל, נוי, נטיעות, מעבר קוי תשתית, וניקוז עילי.
למגרשים 150, 149, 149, 148, 147 תותר כניסה לרכב דרך המגרשים סו' ו- סו'.

4. דרכים מוצעות.

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

5. מבנים להריסה.

מבנים המסומנים להריסה יחדסו עם ביצוע התכנית.

תעודת:

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש, המרוחק ביו בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ- 4 מ'.
גובה גגין המגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא יתור 7.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ- 8.5 מ'.
גובה מידבי של סגה העזר - 2.75 מ'.
רוחב חזית סיניסלית למגורים 18 מ'.

7. סבלת איזורים שימושים ומגבלות בניה מצב מוצע.

[illegible]

הערות:

1. עד שני בתים למגרש.
2. 60 מ"ר קומת עמודים ו- 40 מ"ר חניה מקורה, 40 מ"ר לסככת רכב חקלאי(שטח מירבי כולל בשטח שרות)
3. שני הבתים יהיו צמודים זה לזה.
4. מחסנים וחניה לרכב חקלאי 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 כלולה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.
7. מרתף כלול בשטחים המיועדים למטרות שרות.
1. בית אחד למגרש.
2. 30 מ"ר קומת עמודים ו- 20 מ"ר חניה מקורה. 20 מ"ר לסככת רכב חקלאי(שטח מירבי כולל בשטח שרות)
3. מחסנים וסככות לרכב חקלאי 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 כלולה בשטחים המיועדים למטרות עיקריות.
6. מרתף כלול בשטחים המיועדים למטרות שרות.

פ ר ק ג' - תנאים כלליים

1. **סקלם ו/או סס"ק** - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
2. **חנייה** - בכל שטח התכנית חנייה תודיה בתחומי המגרשים וע"פ תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

3. הנחיות כלליות להשתית:

- א. **ב י ו ב** - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, סיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבנייה הנוספת.
- ב. **נ י ק ו ז ו ח ל - 1**. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - חומדה רשאית לשמור על קרקע חדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שימשש כאסור.
2. ניקוז - חיתה הוועדה המקומית סבורה שמיבה ומקומה של קרקע כל שחא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של חוועדה המקומית לכלול בהיתר הבנייה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ג. ח ש מ ל -

- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מק אנכי משך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 10-150 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. קיסת חזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) ורשות לספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ד. מלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהגדס המתעצח המקומית ובאישור חברת בזק.

4. ע ת י ק ו ת

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

5. תנאים לסתן היתר בניה.

היתרי הבניה ינתנו על ידי הועדה המקומית לפי תכנית זו.

כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכנית מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח, כגון: גבול קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חנייה, בניית למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.

1. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
2. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת פרטים אדריכליים בקנ"מ מפרט הכל להגשת דעתו ולאבטחת 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 בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' (ולא יותר מ-2.00 מ'). חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.
6. א.היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
ב.על פי החלטת הממשלה סעיף א' לעיל יכנס לתוקף החל מתאריך 1.9.96.
ג.בתקופת הביניים יאושרו היתרי בניה בשכונות המגורים החדשות בישווי הבדלים כאשר פתרון הביוב יתבסס כבעבר על בורות ספיגה, בהתאם לתקנות מים (מניעת זיהום מים) בורות ספיגה ובורות רקב) התשנ"ב - 1992.

6. הפקעות לצרכי ציבור

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

7. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים

אבנאל קפלן - יהושע עמית
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמית 8, ת"א-יפו
טלפון 03-857530

דוח תכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רהט"

יוזם ומגיש התכנית

בשם יוזם התכנון המוסמך
התוכנית הינה לצרכי תכנון בניה או בה כדי להקדש
ליווי או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד
הוקצה שטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין להימנע
זו האגדה. מקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הדין יאנו כל
רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו
הסכם יין השטח הכלול בתכנית - להתייחס
הכרזה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או חוקה על זכותו
לכסלו בגלל הפרתו על-ידי מי שרכש מאיתנו על פי זכות
כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מן
הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן תתימנענו נהנה אך ורק
מנקודת מבט תכנונית

מחוז הדרום
מינהל מקרקעי ישראל

דע שב קיוד
אחראי למיפוי
מינהלת תכנון ואי

הועדה המקומית לתכנון ובניה	
תכנית נדונה בשיבוע	3.9.95
תאריך	5.9.95
הוחלט להמליץ בפני הועדה	
המחוזית להפקיד תכנית זו	
מנהל הועדה	20.11.96
תאריך	