

ועדה מקומית
לתכנון ובניה רהט
23-03-1998
נתקבל

מבוא לתכנית מסורת מס' 2/259/03/17
שכונה 19

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להסדרת שטח לאזור מגורים א' (מגרש 54) ע"י שינוי יעוד
משטח לבניני ציבור (מגרש ז').

ועדת התכנון המחוזית
9-03-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי

בברכה,

נרמה וגיבור
מנהל תכנון
מחוז הדרום
תל אביב

אדר' טובה ויינברגר

משרד התכנון והבניה
תל אביב-יפו
1965
2/259/03/17
16/3/98
סגן מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 2/259/03/17
4643
10/5/98
מיום

שכת התכנון המחוזית

30-03-1998

מחוז הדרום

.1

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 19

תכנית מפורטת מס' 2/259/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/259/03/17

העתק משרדי

ת ק נ ו ז

מחוז: הדרום

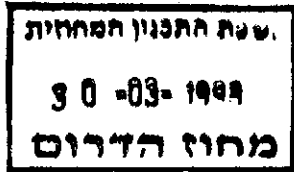
נפה: באר-שבע

מקום: רהט, שכונה 19

תאריך: אוגוסט 1997

22 סדע 1998

1. המקום : רהט, שכונה 19
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/259/03/17 שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/259/03/17
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
ג. 1.268 דונם.
4. שטח התכנית : 100231/11 חלקה 2 (חלק), 100231 (בהסדר).
5. גוש : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
6. יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל.
7. בעל הקרקע : אדר' טובה ויינברגר, הכותל המערבי 14 באר-שבע.
8. עורכת התכנית : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 1/259/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
9. יחס לתכניות אחרות : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטח לאזור מגורים א' ע"י שינויים ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
10. מטרת התכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. ציונים בתכנית :



פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. אזור מגורים א' (מגרש מס' 54) - שימושים - עד 2 מבני מגורים, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, חניה מקורה לרכב חקלאי, מרחף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
 - 1.1 גובה מירבי - 2 קומות + מרחף וקומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן:
 - (א) מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 - (ב) מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 - (ג) מחסן, חניה מקורה - 2.75 מ' גובה פנימי ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה למעט חניה מקורה לרכב חקלאי שגובהה יהיה עד 4.0 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 - (ד) מרחף וקומת עמודים - 2.20 מ' גובה פנימי ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה.
 - (ה) עליית גג - יאושר שימוש עיקרי בעליית הגג בתנאים כדלקמן:
 - (1) הכניסה לגג תהיה מתוך יחידת הדיור.
 - (2) גובה החלל הפנימי יהיה מ-1.80 מ' עד 2.50 מ'.
 - (3) מבנה הגג יהיה לפחות בעל מישור אחד משופע מכוסה ברעפים.

2. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת אזוריים שימושים הנחיות ומגבלות בניה. מצב קיים: במצב קיים אין טבלה.

מצב מוצע:

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')			חכסית מירבית מ"ר/%	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % ו/או ב-מ"ר)				שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור מגורים א'	
	א	צ	ק		מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי	מתחת מעל לקרקע				מתחת מעל לקרקע
2+ עליית גג ומרתף וקומת עמודים	2	2	2	50%	+67%	+5%	7%	55%	--	800 מ"ר	54	אזור מגורים א'
				60 מ"ר (חניה מקורה)	152 מ"ר	152 מ"ר	*	*		*הערה 1		
							3הערה	3הערה	4הערה			

העתק משרדי .3

הערות לטבלה מצב מוצע:

- 1* מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקידמי) - עד 4 יח"ד למגרש. המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.
- 2* חניה מקורה ומחסנים: א) תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00. ב) תותר בניית מחסן וחניה מקורה לרכב חקלאי במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ'.
- 3* חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור 2 המבנים יחדיו תהיה כדלקמן:
 - א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש.
 - ב) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש.
 - ג) קומת עמודים - עד 60 מ"ר למגרש.
 - ד) חניה מקורה - עד 60 מ"ר למגרש (4 חניות).
 - ה) מקלטים - עד 32 מ"ר למגרש.

שנת התכנון המחוזית
9 0 -03- 1999
מחוז הדרום

- 4* השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. חניית רכב - באזור מגורים א': בתחום המגרש - מקום חנייה אחד לכל יח"ד עפ"י תקן חניה ארצי.
2. מקלטים - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. הנחיות כלליות לחשתית

תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
 א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.
 ב. חשמל א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

- ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי חשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- ג. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.

4. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים כדלהלן:
 - א. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס העיר בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
 - ב. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנות ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.
 - ג. הוצאות תכנון - הוצאות התכנית לרבות עריכתה ובצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

העתק משרדי

5. הגשת תכנית בינוי ופיתוח

- א. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
- ב. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס העיר לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקו"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- ג. מעקות וכרכוב גגות - התכנית הפרט מעקות וכרכובי גגות.
- ד. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב-ק"מ 1:100 (כולל פרט אופייני ב-קו"מ 1:10). מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).
- ה. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:
 - 1. גדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה.
 - 2. גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן יהיה לצרף יותר מחומר אחד. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

7. הפקעות לצרכי ציבור

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

8. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שנת התכנון המחוזית
1998-03-00
מחוז הדרום

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רהט"
התכנית נדונה באשכול
28.10.98 תאריך
והוחלט להמליץ בפני הועדה
המחוזית להפקיד תכנית זו
מהנדס הועדה 24.3.98 יו"ר הועדה
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רהט"

חתימת עורכת התכנית:

עו"ת יינבוגר
יועצת תכנון ובניה ערים
תל אביב 1998
2888400

חתימת בעל הקרקע: