

העתק משרדי

מבוא לתכנית מפורטת מס' 7/344/03/17  
שכ' 18

שכת התכנון המחוזית  
19-07-1998  
מחוז הדרום

מטרת התכנית להסדיר שטח לבנייני ציבור ע"י שינוי יעוד מש.צ.פ. (מגרש ב קיים).  
במגרשים א/ 280, 278-280 נקבעו הנחיות בניה חדשות.  
קיים הפרש בין השטחים במצב קיים למצב מוצע הנובע מהפרש בין מדידה גרפית  
למדידה ממוחשבת.

ועדה מקומית  
לתכנון ובניה רהט  
09-07-1998  
נתקבל

בברכה,  
טובה ויינברגר  
אזריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640  
אדר' טובה ויינברגר

מחוז הדרום מחוז דרום  
1965  
תאריך: 15/9/98  
לשם: [Handwritten]  
התכנית תמוזגית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום: 15/9/98  
לאשר את התכנית.  
שם: [Handwritten]  
שם: [Handwritten]

הודעה על אישור תכנית מס' 7/344/03/17  
מחוז הדרום  
10/9/98  
מיום: [Handwritten]

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 18

תכנית מפורטת מס' 7/344/03/17

שינוי לתכניות מפורטות מס' 344/03/17  
1/344/03/17

שכת התכנון המחוזית  
19-07-1998  
מחוז הדרום

תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רהט, שכונה 18

תאריך: יולי 1998

**פרק א' - התכנית**

שבת התכנון המחוזית  
19-07-1998  
מחוז הדרום

1. **המקום** : רהט, שכ' 18.
  2. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 7/344/03/17, שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/344/03/17, 344/03/17.
  3. **מסמכי התכנית** : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
  4. **שטח התכנית** : כ- 7.256 דונם.
  5. **גוש** : 100231/10 (רשום).
  6. **יחם התכנית** : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
  7. **בעל הקרקע** : מנחל מקרקעי ישראל.
  8. **עורכת התכנית** : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
  9. **יחס לתכניות אחרות** : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/344/03/17, 344/03/17, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
  10. **מטרות התכנית** : הסדרת שטח לבניני ציבור ע"י שינויים בעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
  11. **ציונים בתכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה.**
1. **שטח לבניני ציבור** (מגרש מס' 900) - שימושים : גן ילדים, מרפאה, תחנה לאם ולילד, מועדון נוער וכו'.
  2. **אזור מגורים א'** (מגרשים מס' א/ 280, 280 - 278) :
    - 2.1. **שימושים** - עד 2 מבני מגורים, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, חניה מקורה לרכב חקלאי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד שתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
    - 2.2. **גובה מירבי** - 2 קומות + מרתף + קומת 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) מרתף - 2.20 מ' גובה פנימי ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה.
      - ה) קומת עמודים - 2.20 מ' גובה פנימי ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה.
      - ו) 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.
  3. **דרכים** - מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

הערות לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' 344/03/17

א. **מגורים:** על כל מגרש תותר בנייתו של מבנה מגורים אחד בלבד. במידה והמגרש עולה בשטחו על 1500 מ"ר תותר בניית שני מבני מגורים. אחוזי הבניה למגורים לא יעלו על 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר). פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ- 30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר לא תותר בניה של יותר מ- 450 מ"ר (למעט במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף, ראה לחלק). מס' הקומות לא יעלה על שתיים. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה מפולשת. מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. גובה בנין המגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא יותר מ- 7.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ- 8.5 מ'. מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לבנין.  
 קו בניין קדמי למגורים - 7 מ'.  
 קו בניין צדדי למגורים - 3.5 מ'.  
 קו בניין אחורי למגורים - 10 מ'.

במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בעלות אחת יראו את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הבניין ואחוזי הבניה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.

ב. **מבני עזר למגורים:** מבני עזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קו הבנין האחורי והצדדים יהיו - 0 או 3.5 מ' לפחות. חמרות בין מבנה המגורים למבנה העזר לא יפחת מ- 4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי של 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ- 5% משטח המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור הועדה תותר בניית מבנה עזר ביותר מ- 5% משטח המגרש ומעל לגובה 2.75 מ'. מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מבנה טרומי מבטון אובסט או מתכת ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחלקאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.  
**ג. מבני ציבור:**

מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת ובריאות ימוקמו ויתוכננו בהתאם לתשריט ולאישור הועדה. גובה הצינוני.

הערות לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' 1/344/03/17

אזור מגורים: קו בנין קדמי לדרך מס. 185 יהיה 7.00 מטר.  
 קו בנין קדמי לדרך מס. 184 יהיה 5.00 מטר.  
 במגרש 280 / א' קו בנין מזרחי 3.50 מ' וקו בנין צפוני 10 מ'.

מצב מוצע:

מס' קומות מירבי	קווי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % / א' ב- מ"ר)				שטח מגרש מיינמלי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
+ 2 מרתף תת-קרקעי	<b>כ מס' 2 בת ש' 1</b>			47%	52%	7%	5%	40%	-----	1,000	900	שטח לבניני ציבור
+ 2 עליות גג + מרתף + קומת עמודים	<b>כ מס' 2 בת ש' 3</b> <small>הערה מס' 2 הערה מס' 3</small>			+ 50% 60 מ"ר (חניה מקוררת)	+ 67% 152 מ"ר	+ 5% 152 מ"ר	7%	55%	-----	800	278 279 280 א/ 280	אזור מגורים א'
						<b>הערה 4</b>		<b>הערה 5</b>		<b>הערה 1</b>		

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

- 1\* **מספר מבנים במגרש:** תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקדמי) - 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', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות או עם שביל ציבורי בהם יהיה המרווח 3.50 מ' מגבול המגרש.
- 3\* **במגרש פינתי:** יהיו קו בנין לחזית בצלע הקצרה - 5.00 מ' ובצלע הארוכה - 3.00 מ'. קו בנין צדדי יהיה - 3.00 מ'.

**4\* 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.  
 (ה) מקלטים - עד 32 מ"ר למגרש.

5\* השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.

**פרק ג' - תנאים כלליים**

1. **חניית רכב -** א. באזור מגורים א' - בתחום המגרש - מקום חנייה אחד לכל יח"ד עפ"י תקן חניה ארצי.  
 ב. שטח לבנייני ציבור - בתחום המגרש - בהתאם לתקן חניה ארצי.

2. **מקלטים -** בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

**3. הנחיות כלליות לתשתית**

- א. **מים ומערכת השקיה -** בתיאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.  
 ב. **חשמל -** אישור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים -  
 א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
 \* ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
 \* ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
 \* ברשת מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים  
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
 ג. **טלפון ומערכת כבלים -** בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.

**4. עתיקות**

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

**5. תנאים למתן היתר בנייה**

- היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאי 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"י 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.

שכת התכנון המחוזית

19-07-1994

מחוז הדרום

**6. הגשת תכנית בינוי ופיתוח**

- א. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן.
- ב. פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס העיר לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקני"מ מפורט הכל להנחת דעתו ולהבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- ג. מעקות וכרכוב גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות.
- ד. תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות ב-ק"מ 1:100 (כולל פרט אופייני ב- קני"מ 1:10). מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).
- ה. גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:
  - 1. הגדרות 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 מתומר אחד.
  - גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
  - 3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

שכת התכנון המחוזית  
19-07-1991  
מחוז הדרום

**7. חלוקה ורישום**

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

**8. 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'.

**9. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"רהט"  
התכנית נדונה בישורה  
23.10.96  
תאריך  
והוחלט להמליץ בפני הועדה  
המחוזית להפקיד תכנית זו  
תאריך הועדה  
9.7.98  
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"רהט"

חתימת עורכת התכנית:

טובה ויצנברגר  
אדריכלות ומניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640

חתימת בעל הקרקע: