

שכת התכנון המחוזית  
1-8-08-1998  
מחוז הדרום

העתק משרדי

מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/355/03/17  
שכונה 9

בתחום מגרש מס' 49 עובר קו ביוב. על מנת להסדיר את המצב תוכנן שחלק משטחו יהפוך לש.צ.פ ובתמורה הורחב שטח המגרש על חשבון שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית מפורטת מס' 355/03/17. כמו"כ מתוכננים 5 מגרשים נוספים למגורים ומגרש לבניני ציבור בשטח שיעודו שצ"פ ושטח לתכנון בעתיד.

ועדה מקומית לתכנון ובניה רהט  
1-8-08-1998  
נתקבל

בבנין, טובה ויינברגר  
אדריכלית ובנין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 280000059  
אדריכל טובה ויינברגר

מסגרת התכנון המחוזית  
מס' 3/355/03/17  
שכונה 9  
תאריך התכנון המחוזית: 1998  
שם: [Handwritten Signature]  
סגן מנהל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 3/355/03/17  
מס' 462  
מיום 26/9/98

שכת התכנון המחוזית  
18-08-1998  
מחוז הדרום

## העתק משרדי

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 9

תכנית מפורטת מס' 3/355/03/17  
שינוי לתכנית מס' 17 / במ / 167  
ולתכניות מפורטות מס' 355/03/17  
1/355/03/17

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רהט, שכונה 9

תאריך : אוגוסט 1998

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % ו/או ב- מ"ר)				שטח מגרש מינימלי (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 + עליית גג + מרתף וקומת עמודים	כ מסומן בת שריט הערה מס' 2			+ 50% 30 מ"ר (חניה מקורה)	+ 67% 76 מ"ר	+ 5% 76 מ"ר	7% הערה 3	55% הערה 6	-----	600 מ"ר * הערה 1	אזור מגורים א' 110 111 112	
2 + עליית גג + מרתף וקומת עמודים	כ מסומן בת שריט הערה מס' 2			+ 50% 60 מ"ר (חניה מקורה)	+ 67% 152 מ"ר	+ 5% 152 מ"ר	7% הערה 5	55% הערה 6	-----	800 מ"ר * הערה 4	49 108 109	
2	---	---	---	45%	45%	5%	-----	40%	-----	-----	900	שטח לבניי ציבור
---	---	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	600,601 602	שטח ציבורי פתוח
---	---	---	---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	603	שביל להולכי רגל

## הערות לטבלת מצב מוצע:

- \*הערה 1: מספר מבנים במגרש: תותר בניית מבנה מגורים אחד עד 2 יח"ד למגרש.
- \*הערה 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 להולכי רגל בהם יהיה המרווח 3.00 מ' מגבול המגרש.
- \*הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור מבנה אחד בלבד במגרש תהיה כדלקמן:
- (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ב) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ג) קומת עמודים - עד 30 מ"ר למגרש. גובה מירבי לקומת עמודים יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה).
- (ד) חניה מקורה - עד 30 מ"ר למגרש - 2 חניות. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (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.
- (ה) מקלטים - עד 16 מ"ר למגרש.
- \*הערה 4: מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש הקדמי ואחד בחצי המגרש האחורי) - עד 4 יח"ד למגרש. המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.
- \*הערה 5: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור 2 המבנים יחדיו תהיה כדלקמן:
- (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ב) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ג) קומת עמודים - עד 60 מ"ר למגרש. גובה מירבי לקומת עמודים יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה).
- (ד) חניה מקורה - עד 60 מ"ר למגרש - 4 חניות. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (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.
- (ה) מקלטים - עד 32 מ"ר למגרש.
- \*הערה 6: השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.

**1. הנחיות כלליות לתשתית**

- תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
- א. **מיס ומערכת ביוב** - בתיאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו. נושא המים והביוב יהיו לשביעות רצונם של הרשויות המוסמכות.
- ב. **חשמל** : 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק חקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
3. קיימות הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
- ג. **טלפון ומערכת כבלים** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק.

**2. 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.

**3. תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה 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.

**4. הוראות בניו ועיצוב אדריכלי**

- א. **תכנית פתוח** - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות.
- ב. 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.
- ג. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:
- גדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.
  - 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 ממפלס קרקע מתוכנן.
  - גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

שכת התכנון המחוזית  
1-8-1998  
מחוז הדרום

### העתק משרדי .5

5. הוצאת תכנון  
הוצאות התכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

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.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
התכנית נדונה בשיבה  
מס' 256-74 תאריך 5-8-98  
והוחלט להמליץ בפני הועדה  
המחוזית להפקיד תכנית זו  
מועדס הועדה 6.8.98 יו"ר ועדה  
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"תק"מ"

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

סובה יינברגר  
#אדריכלות ובנין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 28059 טל 28064

חתימת בעל הקרקע: