

6-3293

ועדה מקומית
כותבון ובניה רחט
75-04-1999
נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 4/189/03/17
שכונה 31

מטרת התכנית להסדיר שטח לבנייני ציבור ע"י שינוי יעוד מאזור מגורים א' עם חזית מסחרית (מגרש 35)

וש.צ.פ. (מגרש א) והסדרת שטח לחנייה ציבורית.

כמו כן שינוי בקווי בניין והנחיות הבנייה.

קיים הפרש בין השטחים במצב קיים למצב מוצע הנובע מהפרש בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

שכת התכנון המחוזית
n 3-05-1953
מחוז הדרום

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל סמערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

אדרי טובה ויינברגר

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רהט"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 29.12.97 תאריך
הוחלט להמליץ בפני הועדה
המחוזית להפקיד תכנית זו
ממקט הועדה 24.4.99 יו"ר הועדה
תאריך

משרד הפנים מחוז הדרום
מס' התכנון 4/189/03/17
תאריך 24/4/99
סמנכ"ל לחכנון

מס' התכנון 4/189/03/17
תאריך 22/6/99
מס' 4720

שכת התכנון המחוזית:

1999-05-3 n

~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 31

תכנית מפורטת מס' 4/189/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 189/03/17

תקנון

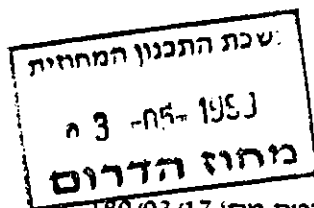
מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רהט, שכונה 31

תאריך: נובמבר 1998

2 2 אפר' 1999



פרק א' - התכנית

1. **המקום** : רהט, שכי' 31.
2. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/189/03/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 189/03/17.
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").
4. **שטח התכנית** : כ- 8.927 דונם.
5. **גוש** : 100226 (בהסדר).
6. **יזום התכנית** : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
7. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל.
8. **עורכת התכנית** : אדר' טובה ויינברגר, רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
9. **יחס לתכניות אחרות** : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 189/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. **מטרות התכנית** : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח לבנייני ציבור והסדרת מגרש אזור מגורים א' בשכונת מגורים קיימת ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. **ציונים בתכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. **אזור מגורים א' (מגרשים מס' 48, 47, 34)**
 - 1.1. **שימושים** - מבנה מגורים אחד בעל 2 יח"ד במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
 - 1.2. **גובה מירבי** - 2 קומות + מרתף וקומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן :
(א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
(ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
2. **שטח ציבורי פתוח** (מגרש מס' 601, 600) -
שימושים : ניקוז ומעבר תשתיות. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3.0 מ'. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
3. **שטח לבנייני ציבור** (מגרש מס' 905, 906, 907)
שימושים כגון : גן ילדים, מרפאה, תחנה לאם ולילד ומועדון נוער.
4. **שטח לחנייה ציבורית** (מגרש מס' 1000)
שימושים : חניית רכב בשימוש מגרשים מס' 905, 906, 907.
תיאסר בנייה מכל סוג שהוא, למעט חניות מקורות לרכב בשטח של עד 25% משטח המגרש.
5. **דרכים** -
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
6. **טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה**
מצב קיים : במצב קיים אין טבלה
הערות לפי תכנית מאושרת מס' 189/03/17
אחוזי בניה למגורים לא יעלו על 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר).
במבנים בעלי חזית מסחרית לא יעלו אחוזי הבניה על 50%.
פרישת שטח הבניה למגורים לא יותר מ- 30% משטח המגרש.

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % 1/ או ב- מ"ר)				שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
	א	צ	ק			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
2 + עליית גג + מרתף וקומות עמודים	כ מסומן בת שריט * הערה מס' 2 הערה מס' 3			+ 50% 30 מ"ר (חניה מקורה)	+ 67% 76 מ"ר	+ 5% 76 מ"ר הערה 4	7% * הערה 4	55% * הערה 5	----- * הערה 1	700 מ"ר	אזור מגורים א'
----- -----	---	---	---	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	600 601	שטח ציבורי פתוח
2	כ מסומן בת שריט			45%	45%	5%	-----	40%	----- ----- -----	905 906 907	שטח לבניני ציבור
1	0	0	0	25%	25%	-----	-----	25% * הערה 6	-----	1000	ח' ונייה ציבורית

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: מספר מבנים במגרש: תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד 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 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: מגרש פינתי: במגרש פינתי יהיה קו בנין לחזית בצלע הקצרה - 5.00 מ', ובצלע הארוכה - 3.00 מ' וקו בנין צדדי יהיה - 3.00 מ'.

*הערה 4: 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.
 ה) מקלטים - עד 16 מ"ר למגרש.

*הערה 5: השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים 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.

*הערה 6: במטרות עיקריות מעל הקרקע יכללו: חניה מקורה.

1. חניה

בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

2. מקלטים

בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. הנחיות כלליות לתשתית

ותור העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובהנחיתו.

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 הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד

של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

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 בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.

6. הוראות בינוי 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:

1. גדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 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 ממפלס קרקע מתוכנן.

3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

7. הוצאות תכנון

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

8. חלוקה ורישום

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

9. 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'.

10. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 28064076059

