

העתק משרדי

ועדה מקומית  
לתכנון ובניה רחט

15-06-1999

נתקבל

מבוא לתכנית מתאר מס' 12/223/02/17

שכ' 29

יוזם התכנית, הועדה המקומית מבקש להוסיף מגרש למגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע.

שכת התכנון המחוזית

16-06-1999

מחוז הדרום

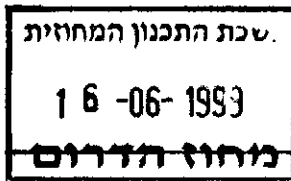
בבית,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובנין ערים  
חכותל הסערבי 14 ב"ש  
רשיון 280640 טל 280659

אדרי טובה ויינברגר

מחוז הדרום  
1945  
ג/א/ש/א/א  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
כ/ג/99  
לאשר את התכנית.  
י"ד הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס.  
ג/א/ש/א/א  
מ/א/א  
מיום 9/7/99



מרחב תכנון מקומי רחט

שכונה 29

תכנית מתאר מס' 12/223/02/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 196/03/17  
ולתכנית מתאר מס' 2/223/02/17  
מס' 9/223/02/17

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רחט, שכונה 29

תאריך : יוני 1999.

## פרק א' - התכנית

1. **המקום** : רהט, שכ' 29.
2. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 12/223/02/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 196/03/17 ולתכניות מתאר מס' 9/223/02/17, 2/223/02/17.
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- 5.328 דונם.
5. **גוש** : 100226 (בהסדר).
6. **יוזם 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 לתכניות מס' 196/03/17, 9/223/02/17, 2/223/02/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. **מטרות התכנית** : יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח לאזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. **ציונים בתכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה.

1. **אזור מגורים א'** (מגרשים מס' 151, 150, 139, 138)  
1.1. שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש, מתסן, 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.  
1.3. חנייה - בתחום המגרש (מקום חנייה אחד לכל יח"ד) עפ"י תקן חניה ארצי.  
1.4. מקלטים - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

2. **דרכים** -

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. **טבלת אזורי שימושים הנחיות ומגבלות בניה****מצב קיים** : במצב קיים אין טבלה.**מצב מוצע**

| מס' קומות מירבי              | קוי בנין (מ')                                             |   |   | תכסית מירבית<br>% / מ"ר      | היקפי בניה מירביים במגרש<br>(ב - % ו/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         |                         |           |                      | מתחת לקרקע     |
| 2+עלית גג מרתף וקומות עמודים | כ מ ס ו מן<br>ב ת ש ר י ט<br><br>הערה מס' 2<br>הערה מס' 3 |   |   | 50% +<br>60 מ"ר (חניה משורה) | + 67%<br>152 מ"ר                                | + 5%<br>152 מ"ר<br>*<br>הערה 4 | 7%<br><br>*<br>הערה 4 | 55%<br><br>הערה 5 | -----<br><br>הערה 1     | 800 מ"ר   | 138, 139<br>150, 151 | אזור מגורים א' |

הערות לטבלת מצב מוצע:

\*הערה 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.

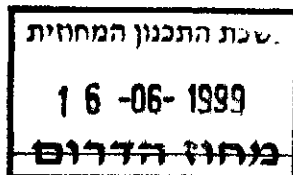
\*הערה 2: **חניה מקורה ומחסנים:** (א) תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00.  
(ב) תותר בניית מחסן במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות או עם שביל להולכי רגל בהם יהיה המרווח 3.00 מ' מגבול המגרש.

\*הערה 3: **במגרש פינתי:** יהיו 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 2 המבנים יחידו 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 60 מ"ר במגרש. 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.  
(ה) מקלטים - עד 32 מ"ר למגרש.

\*הערה 5: תותר בניית עליית גג בתנאים כדלקמן:

- (1) השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.
- (2) הכניסה לגג תהיה מתוך יחידת הדיור.
- (3) גובה החלל הפנימי יהיה מ-1.80 מ' עד 2.50 מ'.
- (4) מבנה הגג יהיה לפחות בעל מישור אחד משופע מכוסה ברעפים.

**פרק ג' - תנאים כלליים****1. הנחיות כלליות לתשתית**

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

- א. **מים ומערכת בייב -** בתיאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.  
ב. **חשמל** : 1. 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'         |

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 בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. **טלפון ומערכת כבלים -** בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור תב"זק.

**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.

**3. תנאים למתן היתר בנייה**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים כדלהלן:

א. **עיצוב ארכיטקטוני** - לא יוצא היתר בניה ללא אישור מהנדס העיר בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.

ב. היתרי בנייה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה ינתנו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה.

**4. הגשת תכנית בינוי ופיתוח**

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. הגדרות 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 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

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

**5. הוצאות תכנון**

הוצאות התכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי 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.

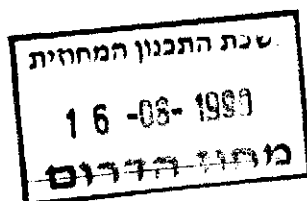
**8. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

חתימת יוזם התכנית:



סובה ויינובגר  
אדריכלות ובנין ערים  
הכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640

