

ועדה מקומית
למכנו ובנייה
21-07-1999
נתקבל

שכת התכנון המחוזית
18-08-1999
מחוז הדרום

העתה משרדי

ר ה ט - שכונה 17, 18

ד ף ה ס ב ר

התוכנית באה לחלק מגרשים שיעודם מגורים, ולהגדיל מגרש מגורים על חשבון מגרש של ביה"ס כולל שינוי בקוד בנין.

מחוז הדרום
1965
3/345/99
19/4/99
מס'ל תמון

3/345/99
281
19/10/99
מיום

ועדה מקומית
לתכנון ובנייה
21-07-1999
נתקבל

- 2 -

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
18-08-1999
מחוז הדרום

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ת ר ה ט

תוכנית מפורטת מס' 3/345/03/17

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 345/03/7 ו-344/03/7
ושינוי לתוכנית מתאר 2/223/02/7

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	באר - שבע
ישוב:	רהט, שכונה 17, 18
שטח התוכנית:	28.812 דונם
גוש:	100231
היוזם:	ועדה מקומית רהט
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (שרשבסקי יוסף, מס' ר' - 4604)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	15.04.94
עדכון:	26.12.94
עדכון:	28.05.97
עדכון:	12.01.98
עדכון:	30.01.98
עדכון:	20.04.98
עדכון:	23.08.98
עדכון:	30.06.99

.../.

ועדה מקומית
לתכנון ובניה רהט
21-07-1999
ירקבל

שכת התכנון המחוזית
18-08-1999
מחוז הדרום

1. שם התוכנית ותכולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 3/345/03/17, שינוי לתוכניות מפורטות מס' 345/03/7 ו-344/03/7 ושינוי לתוכנית מתאר מס' 2/223/02/7 שכונה 18,17 רהט.

2. מטרת התוכנית

הסדרת אזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתשריט - בהתאם לסימנים המצוינים והמתוארים במקרא.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א - 7 דפי הוראות בכתב (להלן התוכנית).
- ב - תשריט ערוך בקנ"מ - 1:10,000 ו-1:1250 (להלן התשריט).

5. יחס לתוכניות אחרות

כל הוראות תוכניות מאושרות מס' 344/03/7 ו-345/03/7 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתוכנית זו.

6. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם מועצה מקומית רהט בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

7. תכליות ושימושים

- 7.1. אזור מגורים א' - מגרשים מס' 69, 332, 276, 331, 277.
- 7.1.1. במגרשים מס' 331 ו-332 תותר הקמת מבנה אחד ו-2 יח"ד בכל מגרש, ובמגרשים מס' 69, 276 ו-277 תותר הקמת 2 מבנים ו-4 יח"ד בכל מגרש.
- 7.1.2. גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מטר במבנה עם גג שטוח ו-8.5 מטר במבנה עם גג רעפים. הגובה ימדד מ-0.00 שיקבע בתוכנית פיתוח שתלווה את תוכנית הבקשה להיתר ושתאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 7.1.3. מפלס רצפת חדרי ושרותים ומטבח יהיה בגובה של לא פחות מ-30 ס"מ מעל מפלס כביש הגישה לבנין.
- 7.1.4. תותר הקמת מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי שיכולים לכלול מחסנים, סככות רכב, מבנים לשימוש חקלאי ו/או סככות לבעלי חיים. תותר בנייתם מעץ. בטון טרום, אסבסט או מתכת. גובה מירבי של מבני עזר לא יעלה על 2.75 מטר. והם יבנו במסגרת אחוזי בניה של שטחי שרות.
- 7.1.6. מקלט או חדר ביטחון יבנו כחלק מהמבנה העיקרי.
- 7.2. שטח לבניני ציבור - מגרש טו' - המגרש נועד לבי"ס יסודי.
- 7.3. דרכים.
- 7.4. שצ"פ - ישמש לגינון, נטיעות ושבילים, תשתיות תת-קרקעיות.

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
18-08-1999
~~מחוז הדרום~~

ועדה מקומית לתכנון ובניה רחט
21-07-1999
נתקבל

8.א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

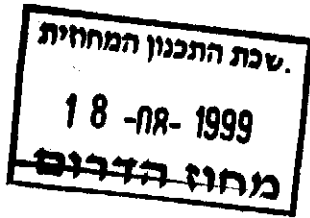
אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' קומות	אחוזי בניה		קרי בנין		
				ס"ה	תפרושת	ק'	צ'	א'
מגורים א'	69 276	600	2	40	30	7	3.5	10
שטח למבני ציבור	טו'	-	-	-	-	-	-	-

8.ב. טבלת זכויות בניה - מוצע

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד מירבי במגרש	מספר קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר וב-%				קרי בנין		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות			תכסית מרבית ב-% במ"ר	קרי בנין
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
מגורים א'	331 332	615	2	2	55%	7%	+67 152 מ"ר	50%	לפי מסומן בתשריט הערה 2 הערה 3		
	276 277 69	1.062	4	גג + מרתף או ק' עמודים	-	40%	+5 152 מ"ר *הערה 4	40%			
שטח למבני ציבור	טו'	21,240	-	2	40%	-	20%	60%	5 5 5		

הערות לטבלת מצב מוצע

1. במקרה של בניית 2 מבני מגורים במגרש הם ייבנו 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. סככות ומחסנים (א) תותר בניית סככה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00 (ב) תותר בניית מחסן וסככה לרכב חקלאי במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות או עם ציבורי בהם יהי המרווח 3.50 מ'.



3. במגרש פינתי: יהיו קו בניין לחזית בצלע הקצרה - 5.00 מ' ובצלע הארוכה - 3.00 מ'. קו בניין צדדי 3.00 מ'.
4. חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן (ל-2 מבנים):
 - א. מחסן עד סך 5% משטח המגרש ובגובה עד 2.75 מ'.
 - ב. מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה המרתף יהיה עד 2.20 מ', ייעוד יהיה לאחסנה ולמיקלזט בלבד. לא יותר כל מערכות מים וביוב.
 - ג. קומת עמודים - עד 60 מ"ר.
 - ד. חניה מקורה - 60 מ"ר למגרש.
 - ה. ממ"ד ומיקלזט - עד 32 מ"ר.

9. הנחיות כלליות לתשתיות

9.1 חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו חשמל 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'

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים תקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 9.2 ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
 - 9.3 ביוב - לכל מבנה הנבנה בשטח תוכנית זו יעשו סידורים סניטריים לסילוק שפכים לשביעות רצון מהנדס העיר.
 - 9.4 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.
 - 9.5 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, התאורה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים יחייב זאת, הכל לפי שיקול דעת מהנדס העיר.

העתק משרדי

ועדון מקומית
תכנון ובנייה
21-07-1999
נתקבל

שכת התכנון המחוזית
18-08-1999
מחוז הדרום

- 6 -

10. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חניה ארצי.

11. תנאים למתן היתרי בניה

לא יוצא היתר ללא הגשת תוכנית פיתוח ביחד עם הבקשה להיתר.

12. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

13. שלבי התוכנית

התוכנית תבוצע בשלבים תוך 10 שנים, מתחילת תוקפה.

העתק משרדי

- 7 -

ועדה המקומית לתכנון ובניה רה"ט
21-07-1999
מתקבל

14. אישורים

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 7-אר-שבע 84894
טלפקס 6272427, 07-6270089

.....חתימת המתכנן

שכת התכנון המחוזית
18-08-1999
מחוז הדרום

.....חתימת בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רה"ט"

.....חתימת הירזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רה"ט"
התכנית כדונה בישיבה
29.7.99 מס' 22 תאריך
הוחלט להמליץ בפני הועדה
המחוזית להפקיד תכנית זו
26.7.99
תאריך
י"ד הועדה