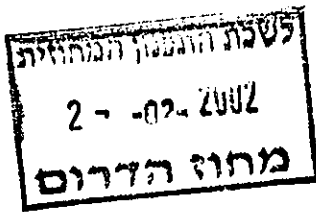
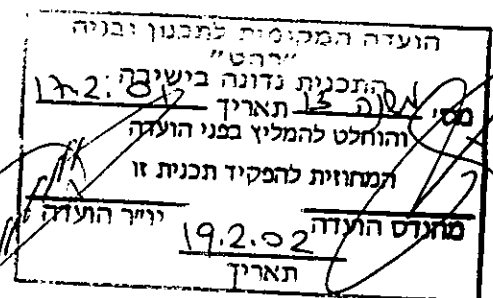
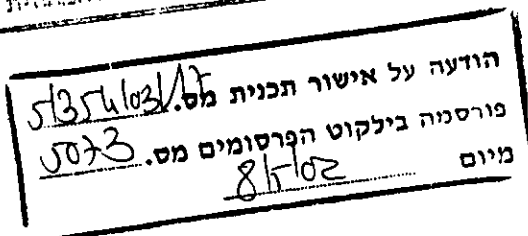


6-3870



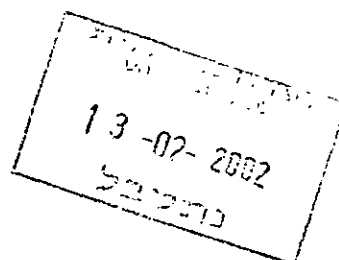
מבוא לתכנית מפורטת מס' 5/354/03/17
שב' 27

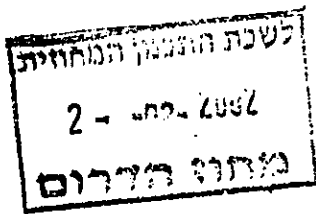
בשטח ש.צ.פ. ושביל להולכי רגל בין 2 שורות מגרשים למגורים נבנה גן ילדים.
על מנת להסדיר מצב קיים בשטח מבקש מגיש התכנית לאחד ולחלק מחדש את השטח ובכך ליצור 2 מגרשים לבנייני ציבור
ומגרש בגודל של כ- 2.5 דונם לש.צ.פ.



בברכה,

אדרי טובה ויינברגר





מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 27

תכנית מפורטת מס' 5/354/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 354/03/17

הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : רהט, שכונה 27

תאריך : פברואר 2002.

10-02-2002

פרק א' - התכנית

1. המקום : רהט, שכ' 27.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/354/03/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 354/03/17.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 4.729 דונם.
5. גוש וחלקה : 100226 (בהסדר) חלק מחלקה 1 מגוש 48 בני שמעון הרשומה בספר 9 באר שבע דף 35.
6. מגיש 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 מפורטת מס' 354/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשטח לבניני ציבור ע"י שינוי ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. שטח לבניני ציבור (מגרשים מס' 900,901) שימושים : מגרש מס' 900 - עתודה (כל שימוש לצרכי הציבור). מגרש מס' 901 - גן ילדים.
2. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 600) שימושים : מגרש משחקים, נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

3. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

4. טבלת אזורי שימושים הנחיות ומגבלות בניה

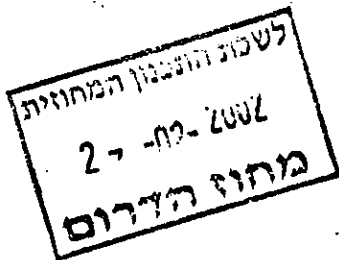
מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 354/03/7
במצב קיים אין טבלה.

מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	א	צ	ק			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
3	כ מסומן בת שריט			35%	65%	5% י'הערה 1	-----	60%	-----	840	900	שטח לבניני ציבור
1	כ מסומן בת שריט			45%	45%	5% י'הערה 1	-----	40%	-----	1,198	901	

הערה לטבלת מצב מוצע:

י הערה 1 : במטרות שירות מעל לקרקע יכללו : מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.



1. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

2. מקלטים

בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. הנחיות כלליות לתשתית

תותר העברת קוים עירוניים דרך המגרשים במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

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 חב' בזק.

4. רשות העתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות 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 הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6. הגשת תכנית בנין ופיתוח

א. תכנית פיתוח - 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 יבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:

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

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

7. חלוקה ורישום

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

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

9. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

