

ועדה מקומית לתכנון ובניה רהט  
7-05-2002  
נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/300/03/17 שכונה 8

במגרש ד' קיים בפועל מבנה ציבור (תחנה לטיפול באם וילד).

הרשות המקומית מבקשת להסדיר במקום מתחם לבניני ציבור עם מסחר לחזית דרך מס' 1 ו-2 שימשו את החלק המזרחי של רהט.

במקום מתוכננים 4 מגרשים לבניני ציבור ו-2 מגרשים למסחר.

הבניה במגרשים למסחר מותנית בהכנת תכנית בניוי עם חזית אחידה ל-2 המגרשים.

התכנית עברה בדיקה של יועץ תנועה ובהתאם הותאמו הדרכים הפנימיות לדרישות משרד התחבורה.

לשכת התכנון המרחית  
מסדר הפניה כהחזר תשלום  
13.05.2002  
נתקבל

לשכת התכנון המרחית  
מסדר הפניה כהחזר תשלום  
10.07.2002  
נתקבל

בברכה,  
טובה ויינברגר  
אדריכלות ובנין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640  
אדרי טובה ויינברגר

ועדה המקומית לתכנון ובניה "רהט"  
התכנית נדונה בישיבה 14.3.02  
מס' תאריך 14/3/02  
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד תכנית זו  
מנהל הועדה 75.09  
תאריך יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1963  
ליטור תכנית מס' 3/200/03/17  
הרעה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25/07/02  
לאשר את התכנית  
כאמיל לתכנון  
יו"ר הועדה המחייבת

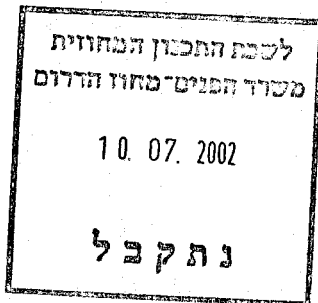
הודעה על אישור תכנית מס' 3/300/03/17  
מס' 5704  
מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 21/08/02  
מיום

מרחב תכנון מקומי רהט  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שכונה 8

תכנית מפורטת מס' 3/300/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 300/03/17, 5/300/03/17 (תרשי"צ 4/40/10)



הוראות התכנית

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רהט, שכונה 8.

תאריך : אוקטובר 2001.

26-06-2002

1. המקום : רהט, שכי 8.

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/300/03/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 300/03/17, (תרשי"צ 5/300/03/17 (4/40/10).

3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").  
ג. נספח תנועה מנחה.

4. שטח התכנית : כ- 21.686 דונם.

5. גושים וחלקות : גוש 100226 הנמצא כיום בהליכי הסדר המקרקעין בשלב קבלת תביעות.  
גושים וחלקות בשיטת רישום ישנה : חלק מחלקה 1 מגוש שומה 48 בני שמעון הרשומה בספר 9 ב"ש דף 35 וחלק מחלקה 3 שהרישום הקודם לגביה בלתי ידוע.

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 לתכניות מפורטות מס' 300/03/17, 300/03/17 (תרשי"צ 5/300/03/17 (4/40/10). בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטח לבניני ציבור ואזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

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

1. שטח לבניני ציבור (מגרש מס' 908 - 905)  
שימושים : גן ילדים, מרפאה, תחנה לאם ולילד, מועדון נוער וכל שימוש אחר לצרכי הציבור.  
גובה מירבי : 2 קומות + מרתף.2. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 601, 600)  
שימושים : מגרש משחקים, נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת מצללות, פסלים וכד'.3. שביל להולכי רגל (מגרשים מס' 604-602)  
שימושים : מעבר להולכי רגל, אופניים, רכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.4. אזור מסחרי (מגרשים מס' 911, 910)  
שימושים : מסחר קמעונאי, משרדים.  
גובה מירבי : 2 קומות + מרתף.5. שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 909)  
שטח זה מיועד למבנה טרנספורמציה בלבד.6. זיקת הנאה לציבור  
תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל בלבד במגרשים מס' 911, 910 כמסומן בתשריט.  
זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.7. דרכים  
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

לשכת התכנון המהווית  
מטריד הפנים - כחוז הדרום  
10.07.2002  
נתקבל

מסודר הכנסים יזון 10.07.2002  
נתקבל

מס' קומות מירבי	קו בנין (מ')			תכנית מירבית (%)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (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 מרתף				45%	52%	5%	7%	40%	-----	1,279	905	שטח לבניני ציבור
						הערה 2*	הערה 1*			1,891	906	
										1,190	907	
+ 2 מרתף				47%	82%	+ 5%	10%	50%	-----	1,111	910	אזור מסחרי
						17%				2,784	908	
				50%	90%	+ 5%	10%	60%	-----	1,754	911	
						15%						
						הערה 3*						
1				35%	35%	-----	-----	35%	-----	106 מ"ר	909	שטח למתקנים הנדסיים

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

\*הערה 1: במטרות שירות מתחת לקרקע יכללו: מרתף לצרכי איחסון, מרחב מוגן תקני ומתקנים טכניים.

\*הערה 2: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.

\*הערה 3: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו:

א. 5% עבור מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.

ב. 15% (במגרש 911) ו- 17% (במגרש 910) עבור מעבר מקורה (קולונדה) לאורך החזית לשביל הציבורי כמסומן בתשריט.

\*הערה 4: לחזית שביל ציבורי מס' 604 קו הבניין יהיה 0.0 מ' בקומה א' עם מעבר מקורה (קולונדה) בקומת הקרקע ברוחב מזערי של 3.0 מ'.

**פרק ג' – תנאים כלליים**

**1. חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

**2. מרחב מוגן**

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

**3. הנחיות כלליות לתשתית**

תותר העברת קווי תשתית וניקוז עירוניים דרך מגרשים מס' 910, 911 בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.

ב. 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. 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.

ד. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חבי בוק.

**4. רשות עתיקות**

- 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 בנייה**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, ובתנאים כדלהלן:  
א. היתרי בניה למגרשים מסי 910 ו-911 ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה שתכלול תכנית בניוי עם חזית אחידה ל- 2 המגרשים ותכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ב. הוצאת היתרי בנייה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה.  
ג. היתרי הבניה לתחנת הטרונספורמציה יתואמו עם אגף הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
נתקבל

**6. הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי**

א. **תכנית פיתוח** - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחלק מהתחומה 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, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות.  
ב. **חומרי גמר** - חומרי הגמר של החזיתות יהיו קרמיקה, ציפוי אבן באישור מהנדס העיר. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

**7. הוצאות תכנון**

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

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

**10. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
10.07.2002  
נתקבל

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

טובה וויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 260590 טל 280640

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הפירה או הדאה בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום  
מינהלת הבדואים

יעקב קידר  
אחראי למיפוי  
מינהלת הבדואים