

6

6-4067

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
09.07.2003
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - רהט

תכנית מפורטת מס. 404/03/17
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 10/223/02/17

רהט שכונה 38

המתכנן - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 36 ב"ש מלפקס. 07-6496810
רשיון מס' 33648

תאריך - פברואר 2001
דצמבר 2001
אוקטובר 2002

מבוא

התכנית משנה מגרשי מגורים הנושקים לאורך הוואדי על מנת להתאים למצב הטופוגרפיה בשטח, הסדרת ניקוזים וחשתיות.
שינוי יעוד ממגרשי מגורים למגרשי מגורים עם חזית מסחרית.
שינוי יעוד ממגרש שצ"פ לשפ"פ ואיחוד וחלוקת מגרשים.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 506/03/17
התירה המחוזית לתכנון ולבניה דהלוקה
ביום 9/6/03
לשירות א"ת והתכנון
סגן מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 506/03/17
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 52/03
מיום 6/8/03

.../.

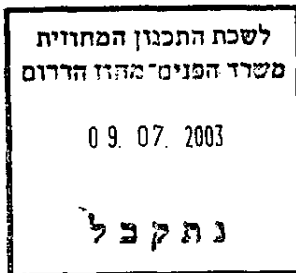
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת מס. 404/03/17

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 10/223/03/17



הוראות התכנית

- | | |
|-------------|--|
| מחוז | - הדרום |
| מקום | - רהט - שכונה 38 |
| גושים | - 48 |
| חלקה | - 10, 9, 8, 3 - חלק. |
| שטח התכנית | - 32.184 דונם |
| מגיש התכנית | - מנהל מקרקעי ישראל
באמצעות מנהלת הבדואים. |
| בעל הקרקע | - מנהל מקרקעי ישראל.
רשות הפיתוח.
סלים חסן מוחמד אפיניש.
ואחרים. |
| המתכנן | - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 36 ב"ש מלפקס 07-6496810
רשיון מס' 33648 |
| תאריך | - פברואר 2001.
דצמבר 2001.
אוקטובר 2002 |

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 404/03/17
תכנית איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמת הבעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' 10/223/02/17

הפ סכונה 38.

2. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

2.1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית)

2.2. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן תשריט).

2.3. נספח דשימת בעלים

3. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 10/223/02/17
בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. מטרת התכנית -הסדרת גבולות מגרשי מגורים, הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים
וקביעת מיקומן של חזיתות מסחריות, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקה
מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

5. תכליות ושימושים

5.1. איזור מגורים א' - מגרשים 1, 31, 33, 57-43, 81-79.

5.1.1 תכליות ושימושים- מבני מגורים זהירים למגורים (סככה לרכב פרטי וחקלאי).

הערה: מפלס רצפה- חלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת או הממוכנת
יהיו בגובה העולה על 50 ס"מ מעל לגובה השוואה הבאה במעלה הזרם.

5.1.2 מס' הקומות המותר- 2 קומות+ קומת עמודים או מרתף+ עליית גג.

5.2. איזור מגורים א' עם חזית מסחרית- מגרשים 4, 12, 15, 32, 97, 124:

חותר בניה קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר עיקרי
+ 15 מ"ר שטח שירות בו חנות אחת כולל מחסן צמוד ומעל לשטח מסחרי
הנ"ל תבנה יחידת מגורים.

גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-2.75 מ'.

פרט לזה יחולו אותן המגבלות הבניה שחלות על איזור מגורים א'.

5.3. שטח פרטי פתוח- בשטח זה לא תותר כל בניה מלבד המבנה הקיים בשטח.
שטח זה ישויך למגרש מס. 1.

5.4. שטח ציבורי פתוח- בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט העברת
מערכות תשתית ציבוריות, הסדר ניקוזים, פיתוח לנוי ודגים.

5.5. שביל להולכי רגל- שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים והקטנוע הממוזע
ניקוז ומערכות תשתית ורכב שדות חירום. תאסר בניה מכל סוג

5.6. דרכים- יותר מעבר קוי תשתית. אסורה בניה כלשהיא.

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט

6. מבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

6.1 מצב קיים

היעוד	מספר	שטח	היקף בניה מירבי באחוזים				סה"כ עיקרי + שירות	תכנית מרבית %	מס. יח"ד מרבי	קוי		
			מתחת לקרקע		מעל הקרקע.					בנין מ' קו- מות מרבי	מספר	ל
			עיקרי שירות	למטרות עקריות	למטרות שירות	למטרות עקריות						
אזור מגורים א'	1-127	799 הערה 1	7	55	+5% 152 מ"ר הערה 4	+67% 152 מ"ר	50	4 יח' למגרש	כמסומן 2 הערה 3	מספר	קוי	ל

09.07.2003

הערות למבנה מצב קיים

1. מספר מבנים במגרש: תוחר בנייה 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקידמי) - עד 4 יח"ד למגרש. המבנים יבנו על מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.

2. סככות ומחסנים:

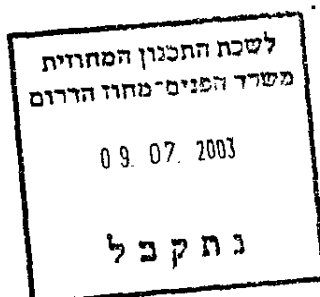
- א. תוחר בניית סככה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00.
 ב. תוחר בניית מחסן וסככה לרכב חקלאי במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות או עם שביל ציבורי בהם יהי המרווח 3.50 מ'.
 3. במגרש פינתי יהיו קו בנין לחזית בצלע הקצרה - 5.00 מ' ובצלע הארוכה 3.00 מ'. קו בנין 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' ויעוד יהיה לאחסנה ולמיקלוט בלבד. לא יותר כל מערכות מים וביוב.
 ג. קומת עמודים - עד 60 מ"ר.
 ד. חניה מקורה - 60 מ"ר למגרש.
 ה. ממ"ד ומיקלוט - עד 32 מ"ר.

6.2 מצב מוצע

היעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר יח' דיור במג' ****	היקף בניה מירבי במגרש				סה"כ עיקרי + שירות	תכסית מרבית	קו בנין *** מ'			מספר קומות מרבי
				מחלת לקרקע		מעל הקרקע.							
				** עיקרי	** שירות	** עיקרי	** שירות			ק	צ	א	
אזור מגורים א'	31,133	400	4	-	7%	55%	+5% 152 מ"ר**	+67% 152 מ"ר**	50%	*	*	*	מ+2
	43-57 81-79	500	2		7%	55%	+5% 76 מ"ר**	+67% 76 מ"ר**	50%	*	*	*	מ+2
אזור מגורים א' עם חזית מסחרית	12,432,1597 124	400	4		7%	45% מגורים	+5% 152 מ"ר** מגור-ים	+57% 152 מ"ר** מגור-ים	55%	*	*	*	מ+2
						55 מ"ר מסחר	15 מ"ר מסחר	70 מ"ר מסחר					

הערות למבנה

* כמסומן בתשריט, למחסנים : 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחורי אך ורק ברבע האחורי של המגרש.
 הניקוז במבנים בקו בנין 0.0 יהיה לכיוון המגרש בלבד.



- ** חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלכמן:**
- א. מחסן עד סך 5% משטח המגרש ובנובה עד 2.75 מ'.
 - ב. מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה המרתף יהיה עד 2.20 מ' ויעוד יהיה לאחסנה ולמיקלום בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
 - ג. קומת עמודים-(אופציונלית למרתף) עד 60 מ"ר במגרש ל-2 מבנים. עד 30 מ"ר במגרש עם מבנה אחד.
 - ד. חניה מקורה - 60 מ"ר במגרש ל-2 מבנים. 30 מ"ר במגרש עם מבנה אחד.
 - ה. ממ"ד ומיקלום- עד 32 מ"ר במגרש ל-2 מבנים. עד 16 מ"ר במגרש עם מבנה אחד.
- *** א. מרחק בין שני מבנים באותו מגרש- לא פחות מ-6.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר אטום**
- **** א. 2 יח"ד - מבנה אחד.**
- 4 יח"ד - 2 מבנים.**
- ב. במגרש בו 2 מבנים (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקדמי). המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.

7. חניה- החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן ~~מבניה~~ ~~אדמיני~~ התקף בזמן הוצאת היתרי בניה.

8. 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.

9. תנאים למתן היתרי בניה -

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תערך ע"ג תכנית מודד מוסמך מעודכנת ל-6 חדשים שלפני הגשת הבקשה ותכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקני כביסה, חניה, כניסה למגרש, גדרות מתקן אשפה, חיבורי תשתיות, מפלסי שבילים ורחובות.

ג. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרת הנחל ע"י רשות הניקוז.

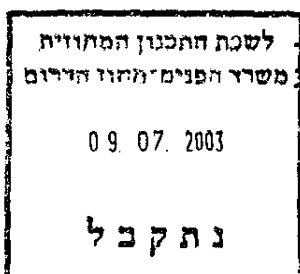
10. מקלט ו/או ממ"ד - בהתאם להנחיות ובאישור פיקוד העורף.

11. הפקעות לצורכי ציבור - מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחקרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

12. שלבי ביצוע התכנית - ביצוע התכנית יחל לא יאוחר משנה אחרי אישורה וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים מיום אישורה.

13. חלוקה ורישום-יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

14. חתימות



אדר זאב גור
רש"מ 33648
ת. 6503956

[Signature]

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רישון התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות חטימתו הינה לצרכי חכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות לזיכום התכנית או לכל מעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחשם עמו הסכם מתאים. הגינו וזינו חטימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. כי אם נעשה או נעשה על ידנו למען השטר הפק מותר בזה. אין בחטימתו על התכנית היסט בגין השטר הפק מותר בזה. אין בחטימתו על זכותנו הכרת או הכרה בגילוי השטר הפק מותר בזה. אין בחטימתו על זכותנו לבטל בגילוי הנדרש על ידי מוסד מוסמך מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח השטר הפק מותר בזה. אין בחטימתו ניהול אד וזק מוקדית נכס תכנוני. מינהל מקרקעי ישראל. מחוז הדרום. מינהל הדרום.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
25.08.03

[Signature]

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - דהט

תכנית מפורטת מס. 404/03/17
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 10/223/02/17

נספח : רשימת בעלים



תאריך 06/2002
נסח מס. 1065
דף 2 עה 31

לשכת רישום מקרקעין באר שבע
העתק רישום מפנקס השטרות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף דיכום והסדר מקרקעין

ישוב : ***** ספר : 500 דף : 6

***** הנכס מוקפא להסדר בעלות *****

החלק בנכס

הבעלים

מהות הפעולה

שטר תאריך

המשך לשטר 105/01/1

77264506

וולפסון רחמני

ת.ז. 2346427

5405632400

77264506

שלזינגר (לבית וולפסון) ארנה

ת.ז. 053916557

5405632400

77264506

פישר (לבית וולפסון) רות

ת.ז. 5767150

5405632400

77264506

דיבנר (לבית וולפסון) רחל

ת.ז. 5117105

5405632400

77264506

קונין קרן

ת.ז. 5709340

5405632400

77264506

מוזר אלין

ת.ז. 54498118

5405632400

77264506

שמיר דנה

ת.ז. 5562665

5405632400

77264506

וולטש אריאל

ת.ז. 23730567

5405632400

386322530

לנדאו ליאורה

ת.ז. 314823

5405632400

77264506

וולטש עמוס

ת.ז. 5039288

5405632400

000123 04/01/2001 מכר ללא תמורה
0001

הערות

החלק בנכס

מוטבי ההערה

מהות הפעולה

תאריך

שטר

הפקעת חלק מחלקה מדינת ישראל

סעיף 19

26/03/1981 000451

0001

--- המשך בדף 3 ---

לשכת התכנון והמחוזית
משרד הפנים-מנהל הדרום

09.07.2003

מחלקה

תאריך 0/06/2002
נסח מס. 1065
דף 1 שעה 0:31

לשכת רישום מקרקעין באר שבע
העתק רישום מפנקס השטרות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

ישוּב : ***** ספר : 500 דף : 6

הנכס מוקפא להסדר

שטח החלקה במ"ר
540,563.24

מחוז הדרום
רשות מקומית

גבולות:
צפון: דרך
דרום: מוחמד אל מוגרבי
מזרח: דרך
מערב: סאלאם אל אפיניש

כתובת
שלליון

הערות רשם המקרקעין:
הנכס בהליכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה
חלקה 9 מגוש ארעי 15 וחלקה 10 מגוש ארעי 48 - אזור בני שמעון
(תכניות מס' 364/55, 363/55) בתיק 913/72

המספרים הישנים של החלקה:
1/1,5,40,46 (שלליון)

בעליון

החלק בנכס
2503/54056324

הבעלים
לרנר אברהם-יצחק
דרכון 176425
הערות: דרכון בריטי
מס' בקשה 173/68

שטר תאריך מהות הפעולה
000187 22/12/1968 מכר ש"

אנולאי גרסיה
ת.ז. 7117675

000796 02/09/1979 מכר
0001

קרן קיימת לישראל

000797 02/09/1979 איחוד
0001

מרזיוף שושנה
ת.ז. 4368656

001413 08/01/1996 צוואה
0003

מרזיוף מלכה
ת.ז. 5367095

וולפסון חנה
ת.ז. 237378

000105 04/01/2001 מכר ללא תמורה
0001

--- המסך בדף 2 ---

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מחוז הדרום

09.07.2003

נתקבל

תאריך 06/2002
נסח מס. 1065
דף 3 שעה 31

לשכת רישום מקרקעין באר שבע
העתק רישום מפנקס השטרות
=====

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

ישוב : ***** ספר : 500 דף : 6

***** הנכס מוקפא להסדר הערות *****

החלק בנכס

שטר תאריך מהות הפעולה מוטבי ההערה
המשך לשטר 451/81/1
פורסם בילקוט פרסומים מס' 2662 מיום 9.10.80

000105 04/01/2001 צו נהול ע"י שמיר דנה
0002 אפוסטרופוס ת.ז. 5562665

אלין מוזר
ת.ז. 54498118

לפי תיק בית משפט לענייני משפחה ת"א מס' תמ"ש
10290/95 כשא 566/98 מיום 4.2.99

על הבעלות של : קונין קרן

--- סוף נתונים ---
***** הנכס מוקפא להסדר *****

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מתווה ראייה לכאורה לתוכנו.
שם הספר ומספר הדף המופיעים בנסח אינם מהווים חלק מהרישום.

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד



לשכת הרישום

לצורך רשמי - ~~הנכס מוקפא~~

לשכת התכנון המבוקשת
סדר הפנים-כחול הדרום
09.07.2003
נתקבל