

6-4289

לשכת התכנון והתקציב
משרד התכנון והתקציב
23.05.2004
נתקבל

תכנית מפורטת מס. 3/389/03/17
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 389/03/17

מגרש מסחרי א'
רהט שכונה 2

עקרונות התכנון
התכנית מגדילה זכויות בניה ומתאימה אותם לזכויות שנרשמו במהלך שיווק המגרש.

הוראות התכנית

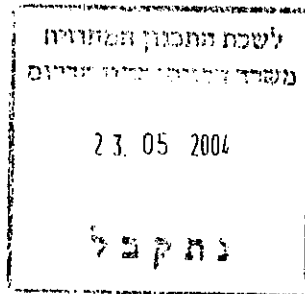
תאריך יוני 2002
פברואר 2003
יוני 2003

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מסמך תכנון והתקציב
חוק התכנון והבניה תשנ"ד - 1954
3/389/03/17
התקציב והתכנון של הקרקע והבניה
ביום 3/5/04
סגן מנהל המועצה
מנהל המועצה

הודעה על אישור תכנית
3/389/03/17
5314
באמצעות פנקס הבנייה
מיום 14/7/04



1. מחוז - הדרום
2. נפה - באר שבע
3. מקום - רהט - שכ' 2
4. גושים - 13 בני שמעון
5. חלקות - 5 (חלק)
6. שטח התכנית - 1.768 דונם
7. המגיש - מ.מ.י. באמצעות מנהלת הבדווים
8. בעל הקרקע - מ.מ.י.
9. עורך התכנית - זאב גור אדריכל ובונה ערים.
מס' רשיון 33648
מרכז הנגב 36 ב"ש טל 08-6496810
10. תאריך - 6-6-2002
9-2-2003
23-6-2003
11. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/389/03/17
שינוי לתכנית מפורטת מס' 389/03/17
רהט שכונה 2
12. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
12.1. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן תשריט).
12.2. 2 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית)
13. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 389/03/7 למעט השינויים המפורטים בשטחים הכלולים בתכנית זו.
14. מטרת התכנית - הגדלת אחוזי הבניה ושינוי בקווי הבנין במגרש מסחרי, בשכונה 2.
15. תכליות ושימושים
15.1. אזור מסחרי
15.1.1. שימושים מותרים - תותר בנית מבנה מסחרי ומשרדים.
16. טבלת אזוריים שימושים זכויות ומגבלות בניה
16.1. מצב קיים - בשטח הבניה לא יעלה על 50% (מתוך זה 80% שטח עיקרי : 20% שטחי שידות). וכיסוי שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש.
מס' הקומות המותרות מטפלט הקרקע - 2 קו' הבנין יהיו כמו באיזור מגורים א'.

לשכת התכנון והמחירים
משרד הבינוי והשיכון
23 05 2004
תקבל

16.2/ מצב מוצע...

מספר קומות מגורר	קוי בנין מ'			תכנית מירבית באחוזים	סה"כ עיקרי + שירות	היקף בניה מירבי במגרש				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
	א	צ	ק			מטל לקרקע	מתחת לקרקע	עיקרי	שירות			
+2 מרתף*	**	**	**	50%	150%	20 %	80%	50%-	-	1205	1001	אזור מסחרי

הערות לסבלה:

* במרתף תותר הקמת מתקנים טכניים 10%, מרחב מוגן - לפי דרישות הג"א ושאר השטח ייועד לחניות. שטחי אחסון לא יותרו במרתף ויחשבו כשטחים עיקריים.

** כמסומן בתשרים

17. חניה- החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה בהתאם לתקנות התכנון ובניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

18. הנחיות כלליות לתשתית

18.1. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות.

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, המלפון, הסלולר, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

18.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תחזקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

18.3. קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג הקו	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
ברשת מתח נמוך	2.00 מטר	3.5 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מטר	6.0 מ'
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו		20.0 מ'
בקו מתח עליון 400 ק"ו		35.0 מ'

18.4. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן משני מסר מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

19. תנאים למתן היתרי בניה

התרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה, בתכנית הבינוי יתוארו גבולי המבנה והשטח, כניסות רכב וחניות בתחום המגרש.

20. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

21. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

22. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ד' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

23. תחיתום

אין להחיל תחיתום על תכנית זו, תכנית זו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמחירים.
היתומות הן: לערכי תכנון בלבד, אין לה כדו להקנות זכויות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית על ידי לא הפקעה השטח ונחתם, ענינו השכם מתאים בנינו הוון חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר כזה, כי אם נעשה או נעשה על ידינו השכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדחה בקיום השכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטלו בנכס המבוקש דיו מני שרישם מאיתנו על פני חתימתנו כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת רעיונית לנו נחתם.
השכם כאמור יחשבו חתימתנו ויחנה את הרישום מנקודת מבט תכניתית.
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל המחירים
מנהל המסלול

אדר. זאב גור
רשיון מס' 33648
ת.ז. 6503956

המתכנן