

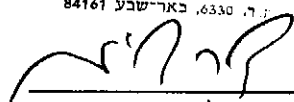
**העתק משרדי**

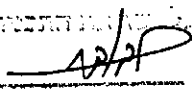
לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
06.07.2003  
נתקבל

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 2/389/03/17  
שכ' 2**

מגיש התכנית מבקש להוסיף זכויות בניה למטרות עיקריות במגרש מגורים קיים ולהסב מזכויות הבניה למטרות שירות למטרות עיקריות.

בברכה,

עבי דודיקמן  
רייבול השוי מס' 8946  
ד.ה. 6330, באר-שבע 84161  
  
אדר' עבי דודיקמן

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2/389/03/17  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלטה  
מס' 916/03  
  
סגן מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 2/389/03/17  
נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3717  
מיום 6/8/03

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 2

תכנית מפורטת מס' 2/389/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 389/03/17



הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רהט, שכונה 2

תאריך: ספטמבר 2002.

18-06-2003



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2/389/03/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 389/03/17 לשכת התכנון המחוזית  
 2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בק"מ 1:250 (להלן "התשריט").  
 3. שטח התכנית : כ- 0.988 דונם.  
 4. גוש : 100225/1 חלקה 1 (חלק).  
 5. מגיש התכנית : ד"ר סאבר אבו עאדרה ת.ז. 59387639 - ת.ד. 237, באר שבע.  
 6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.  
 7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247  
 8. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכנית מס' 389/03/17 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.  
 9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית במגרש מגורים א' קיים ע"י תוספת קומה (מרתף ו/או קומת מסד), שינוי קוי בניין, תוספת זכויות בנייה למטרות עיקריות והסבת זכויות בניה ממטרות שירות למטרות עיקריות.  
 10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.  
 11. תכליות ושימושים :

11.1. אזור מגורים א' (מגרש מס' 48)

- א. שימושים - מבנה מגורים אחד במגרש.  
 ב. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף ו/או קומת מסד כמפורט להלן:  
 (1) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש.  
 (2) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 8.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש.

11.2. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 389/03/17

זכויות בניה

במגרשים קטנים מ- 900 מ"ר תותר בנית בית מגורים אחד בלבד כאשר כל שטח הבניה לא יעלה על 40% (מתוך זה 80% שטחים עיקריים ו 20% שטחי שרות). וכסוי שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש. גודל מבני העזר לא יעלה על 5% משטח המגרש. מס' הקומות לא יעלה על שתיים.

קוי בניין - קדמי - 7 בהתאם למסומן בתשריט.

צדדי - 3 מטר.

אחורי - 7 מטר.

בין גבול המגרש לקו בנין לא תותר כל בניה פרט למוסך לרכב, פרטי או מסחרי עד 4 טון, בבניה קלה.

12.2. 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				
	ק	צ	א			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
+ 2 מרתף ו/או קומת מסד	כ מ ס ו מ נ ב ת ש ר י ט *הערה 3			35%	52%	5.5%	2.5%	32%	12%	854	48	אזור מגורים א'
						*הערה 2	*הערה 1					

הערות לטבלת מצב מוצע:

\*הערה 1: חלוקת מטרות שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת תהיה כדלקמן: 1% עבור ממ"ד, 1.5% עבור מתקנים טכניים.

\*הערה 2: חלוקת מטרות שירות מעל לכניסה הקובעת תהיה כדלקמן: 2% עבור מחסן, 3.5% עבור וסככה לרכב.

\*הערה 3: א) תותר בניית סככה לרכב בקו בנין קדמי ו/או צדדי 0.00 מ'.  
 ב) תותר בניית מחסן בקו בנין צדדי 0.0 מ' ו/או בקו בנין אחורי 3.00 מ'. מחסן בגבול משותף עם מגרש לבניני ציבור יבנה במרחק לא פחות מ- 3.0 מ' מגבול המגרש.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 06.07.2003  
**נתקבל**

**13. חנייה**

בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

**14. מקלטים**

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

**15. הנחיות כלליות לתשתית**

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.  
 ב. חשמל : 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל על ימים בקרבת קווי חשמל על ימים, 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 לספל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.

**16. 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.

**17. תנאים למתן היתר בניה**

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.  
 ב. 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.  
 פרט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

**18. חומרי גמר**

חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.

**19. חלוקה ורישום**

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

**20. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**21. שלבי ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת ממשל התכנית:

צבי דרדיקמן  
 אדריכל רשויות מס' 8946  
 ת.ד. 6320, באר שבע 64161