

העתק משרדי

ועדה מקומית
לתכנון יישובי רהט
13-07-2004

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 10

תכנית מפורטת מס' 1/356/03/17

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 356/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 6 מיום 28.06.2000)

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
20.07.2004
נתקבל

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ז - 1965
מס' 1/356/03/17
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
מחוז הדרום
לשכת התכנון המחוזית
מיום 20/7/04
מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 1/356/03/17
באישור מועצה מקומית מס' 5324
מיום 26/8/04

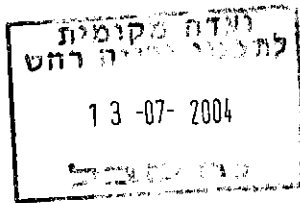
מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רהט, שכונה 10

תאריך: יולי 2004

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/356/03/17 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 356/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 6 מיום 28.06.2000).



2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה"מ 1:500 (להלן "התשריט").

3. שטח התכנית : 3.014 דונם.

4. גושים וחלקות : 100225/1 חלקה 1 (חלק), גוש שומה בני שמעון 13 חלקה 5 (חלק).

5. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחש.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

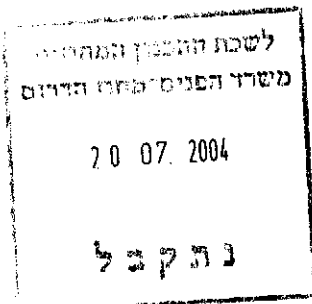
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247.

8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 356/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 6 מיום 28.06.2000) בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

9. מטרות התכנית : הגדלת שטח מגרש מס' 7 באזור מגורים קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות, שימושים ומגבלות הבניה:



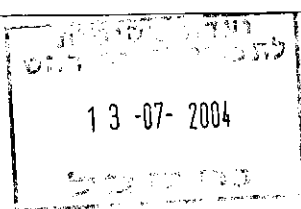
- 11.1. אזור מגורים (מגרש מס' 7) -

- א. שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש.
ב. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף או 2 קומות + קומת עמודים כמפורט להלן:
(1) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
(2) גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
ג. חניה - בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר הבניה.
ד. מקלטים - בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

- 11.2. שביל להולכי רגל (מגרש מס' 601) שימושים: מעבר להולכי רגל, רכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

- 11.3. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 600) שימושים: ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

- 11.4. דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/356/03/17 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 356/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 6 מיום 28.06.2000).

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "תשריט").

3. שטח התכנית : 3.014 דונם.

4. גושים וחלקות : 100225/1 חלקה 5 (חלק), 400059 חלקה 1 (חלק).

5. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.

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-84164) טלפקס: 02-6289247.

8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 356/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 6 מיום 28.06.2000) בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

9. מטרת התכנית : הגדלת שטח מגרש מס' 7 באזור מגורים קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות, שימושים ומגבלות הבניה:

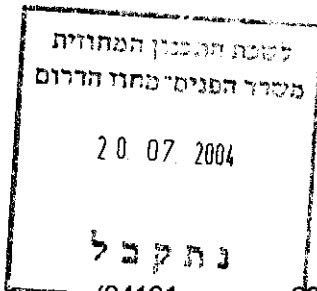
11.1. אזור מגורים (מגרש מס' 7) -

- א. שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש.
ב. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף או 2 קומות + קומת עמודים כמפורט להלן:
(1) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
(2) גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
ג. חנייה - בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.
ד. מקלטים - בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

11.2. שביל להולכי רגל (מגרש מס' 601) שימושים: מעבר להולכי רגל, רכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

11.3. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 600) שימושים: ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

11.4. דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.



12. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה
מצב קיים לפי תכנית הסבה מאושרת מס' 356/03/17 שאושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 6 מיום 28.06.2000
טבלת זכויות בניה, הנחיות ומגבלות בניה - הסבת תכנית מפורטת מס' 356/03/17 לתקנות חישוב שטחי בניה

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)						אזור
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
							מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע		
4	2 + מרתף או 2 קומת עמודים	10	3.5	7	47%	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	40%	---	מגורים	
	הערה 10	הערה* 5, הערה* 6			הערה* 4 הערה* 9	הערה* 3	הערה* 2	הערה* 1				

הערות:

- *הערה 1: במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ל- 450 מ"ר בלבד.
- *הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף יישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- *הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
- (א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד רום הגג).
- (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות). גובה מירבי לקיחי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
- (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש. השיג יהיה בנוי מבניה קלה - קונסטרוקציית פלדה או עץ. חומרי הגמר לגג יהיו מרעפים או איסכורית. המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבלוקים עם טיח עד לגובה מירבי של 1.0 מ'.
- *הערה 4: על כל מגרש תותר בנייתו של מבנה מגורים אחד בלבד. במידה והמגרש עולה בשטחו על 1500 מ"ר תותר בניית שני מבני מגורים במרחק 6.0 מ' האחד מהשני.
- *הערה 5: במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת יראו את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קוי הבניין ואחוזי הבניה.
- במקרה שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הוועדה בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.0 מ'. בקירות שיעמדו בקו בנין 0.0 מ' יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.
- *הערה 6: תותר בניית סככה לרכב פרטי במרווח קדמי ו / או צדדי 0.00 מ'.
- *הערה 9: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
- *הערה 10: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בניה של קומת עמודים מעל למרתף.

לישכת התכנון המרחבית
משרד הפנים-פחזו הדרום
20.07.2004
נתקבל

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית % / מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - % ו/או ב- מ"ר)				שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקר + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	א	צ	ק			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2+ מרתף או 2 קומות עמודים	כ מ סו מן בתשרי ט			60%	+ 68% 126 מ"ר	+ 8% + 126 מ"ר	10% (מרתף)	50%	-----	800 מ"ר	7	אזור מגורים
* הערה 7	* הערה 6			* הערה 5		* הערה 4	* הערה 3		* הערה 1 * הערה 2			

הערות לטבלת מצב מוצע:

* הערה 1: תכנית זו מבטלת הגבלת בניה מירבית למטרות עיקריות ביחס לגודל המגרש.

* הערה 2: מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש הקדמי ואחד בחצי המגרש האחורי) - עד 4 יחידות דיור למבנה. המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או בקו בן 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.

* הערה 3: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתחום קוי הבנין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.

* הערה 4: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 8% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
(ב) קומות עמודים או שיג - עד 60 מ"ר במגרש. גובה מירבי לקומות עמודים יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
(ג) סככה לרכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות). גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה).

(ד) מקלטים - עד 36 מ"ר למגרש.

* הערה 5: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש לרבות: מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.

* הערה 6: חניה מקורה ומחסנים: (א) תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי בקו בנין קדמי וצדדי 0.00. (ב) תותר בניית מחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות או עם שביל להולכי רגל בהם יהיה קו הבנין 3.00 מ' מגבולות המגרש.

* הערה 7: ניתן במגרש לממש את 2 החלופות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומות עמודים מעל למרתף.

13. הנחיות כלליות לתשתית

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהנחיתו.

ב. חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עלולים קבל ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אגב המשך 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.

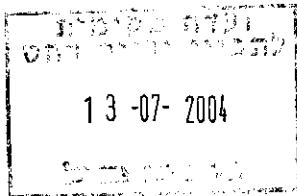
3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

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

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

20.07.2004

לשכת התכנון המחוזית



5.

14. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

15. תנאים למתן היתר בנייה

היתר בנייה ינתן ע"י הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

16. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. תכנית פיתוח - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מוזד 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 מחומרי עמידים כגון: טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תכנית חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

ג. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש. חומרי הבניה 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 ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

17. הוצאות תכנון

הוצאות התכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

18. חלוקה ורישום

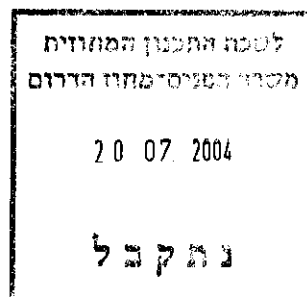
חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

19. הפקעות לצרכי ציבור

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

20. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



חתימת מגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:



אני מתחייב להגיש ולקבל את כל המסמכים והתכנון הנדרשים להגשת הבקשה להיתר בניה ולקבלת ההיתר. אני מתחייב גם לשלם את כל המסמכים והתכנון הנדרשים להגשת הבקשה להיתר בניה ולקבלת ההיתר. אני מתחייב גם לשלם את כל המסמכים והתכנון הנדרשים להגשת הבקשה להיתר בניה ולקבלת ההיתר.

20/7/04

יעקב קינדר
אחראי למפוי
מינהלת הכרזות

צחי דרדימל
אחראי לשיווק מס' 8946
ת.ד. 84161, תל אביב