

6-5021

29-11-2004

**מבוא לתכנית מפורטת מס' 3/196/03/17  
שכ' 29**

במגרש מס' 96 הוקם מבנה בחריגה של כ- 40 ס"מ מגבול מגרש כפי שנקבע בתכנית המפורטת.  
תכנית זו באה להסדיר את גבולות המגרש וקווי הבנין ע"י ביטול דרך בחלק מחזית המגרש וצירוף השטח למגרש המגורים.

11.05.2005

בברכה,

צבי זרדיקמן  
אדריכל השו"מ מס' 8946  
ת.ד. 6330, באר שבע 84161  
אדר' צבי זרדיקמן

גאודע-ניהול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

צבי זרדיקמן  
25/5/04

הודעה על אישור הכיית מס. 3/196/03/17  
כאשר במסגרתה בילקוט הפרסומים מס. 547  
מיום 25/5/04

מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 29

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מפורטת מס' 3/196/03/17

שינוי לתכניות מפורטות מס' 196/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום 28.06.2000),  
17 /מק / 2155 ותרש"צ מס' 4/40/20

11 05, 2005

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: רהט, שכונה 29

תאריך: יוני 2003.

04-11-2004

1. המקום
2. שם התכנית
3. מסמכי התכנית
4. שטח התכנית
5. גוש
6. מגיש התכנית
7. בעלי הקרקע
7. עורך התכנית
9. יחס לתכניות אחרות
10. מטרות התכנית
11. ציונים בתשריט
12. תכליות, שימושים ומגבלות הבניה:
- 12.1. אזור מגורים (מגרש מס' 96)
  - 12.1.1. שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש.
  - 12.1.2. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף או 2 קומות + קומת עמודים.

(א) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.  
 (ב) גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 12.2. דרכים  
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
13. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה
- 13.1. מצב קיים לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' 196/03/17 ולתכנית הסבה לתקנות חישוב שטחי בנייה

11 05. 2005

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית % / מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר /או ב- %)				שטח מגרש מינימלי / מקסימלי (מ"ר)	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
4	+ 2 מרתף או + 2 קומות עמודים *הערה 8 *הערה 11	+ 35% 90 מ"ר *הערה 4 *הערה 10	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף)	40%	800-1500	מגורים	
			*הערה 3	*הערה 2	*הערה 1	*הערה 9			

- הערות:**
1. הערה: במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ל- 450 מ"ר בלבד.
  2. הערה: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
  3. הערה: 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 לקירוי 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'.
  4. הערה: על כל מגרש תותר בניתו של מבנה מגורים אחד בלבד.
  8. הערה: גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
  9. הערה: גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
  9. הערה: במקרים חריגים יתכנו באישור הועדה מגרשים קטנים מ- 800 מ"ר וגדולים מ- 1500 מ"ר. רוחב החזית המינימלי 18 מ'.
  10. הערה: התכנית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
  11. הערה: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.

משרד התכנון והבניה  
 יחידת תכנון ומתן רישוי  
 תאריך: 11.05.2005

11.05.2005

**13.2 מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 17 / מק / 2155**

- א. קוי בניין: קדמי - 5.0 מ'.
  - צדדי - 3.0 מ'.
  - אחורי - 5.0 מ'.
  - ב. קוי בניין למחסן יהיו כדלקמן:
  - קו בניין צדדי יהיה - 0.0 או 3.0 מ'.
  - קו בניין אחורי 0.0 או 3.0 מ'.
  - ג. קוי בניין לסככה לרכב פרטי יהיו קדמי ו/ או צדדי 0.0 מ'.
- \* הערה 2: במקרה שני מגרשים עם גבול משותף אשר בעליהם מבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה המקומית בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.0 מ'. בקירות שיעמדו בקו בנין 0.0 מ' יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.

**13.3 מצב מוצע**

מס' קומות מירבי	קוי בנין (במ')			תכסית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר / או ב- %)				שטח מגרש (מ"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 או 2 קומת עמודים	כמסומן בתשריט			+ 35% 90 מ"ר	+ 55% 126 מ"ר	+ 5% 126 מ"ר	10% (מרתף או קומת עמודים)	40%	---	1,063 מ"ר	96	אזור מגורים
* הערה 5	* הערה 6			* הערה 4		* הערה 3	* הערה 2	* הערה 1				

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

- \* הערה 1: במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר תוגבל הבנייה למטרות עיקריות למגורים ל- 450 מ"ר בלבד.
- \* הערה 2: א. מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- ב. קומת עמודים - בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה.
- \* 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 לקירוי 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: התכסית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
- \* הערה 5: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.
- \* הערה 6: קוי בניין למחסן יהיו: קו בנין צדדי 0.0 או 3.0 מ'. קו בנין אחורי יהיה 0.0 או 3.0 מ'.
- קוי בנין לסככה לרכב פרטי יהיו: קדמי ו/ או צדדי 0.0 מ'.

05-2005

11.05.2005

מס' 51

14. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש - מקום חנייה אחד לכל יח"ד עפ"י תקן תניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

15. ממ"ד / ממ"ק

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

16. הנחיות כלליות לתשתיות

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

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

ב. 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.

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 לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

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

17. 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.

18. 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 ותחומה 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.

19. חומרי גמר

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

20. חלוקה ורישום

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

21. הפקעות לצרכי ציבור

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

22. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

23. הוצאות תכנון

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

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

החתימה של בעלי הקרקע (מטא-טקסט)

עבי דרויקמן  
אג'רוכל רשויו מס' 8946  
ת"ד 84161; כאר"שבע

חתימת עורך התכנית (מטא-טקסט)

חתימת מגיש התכנית (מטא-טקסט)

משרד הקוד  
אחראי למיפוי  
מינהלת התכנון

מס' 51