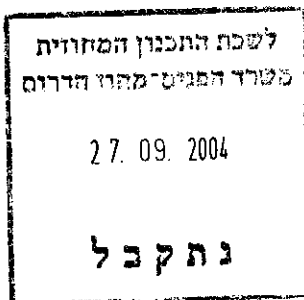


מבוא לתכנית מפורטת מס' 4/262/03/17
שכ' 28

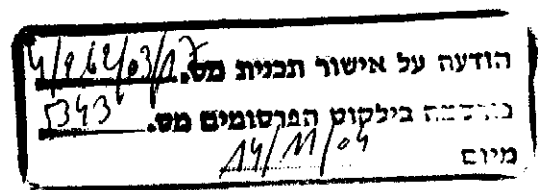
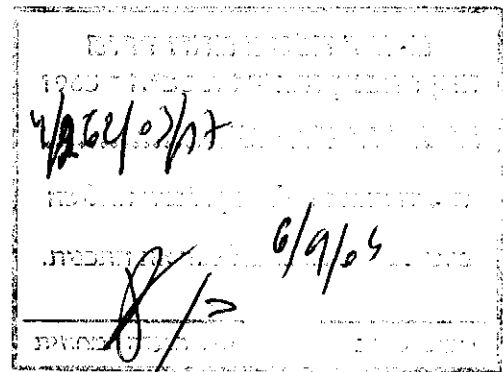
מגיש התכנית מבקש להוסיף לזכויות הקיימות במגרשו זכויות בניה למסחר בסך 10% משטח המגרש
הזכויות המבוקשות למסחר תואמות בהיקפן לזכויות שניתנו בעבר בתכנית מס' 262/03/17 למגרשים
אחרים עם חזית מסחרית בשכונה זו.

בברכה,



צבי דרדיקמן
אשרובל רשמי מס' 8946
ד"ר מ. 65, באר שבע 84161

אדר' צבי דרדיקמן



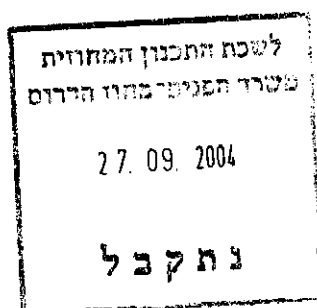
מרחב תכנון מקומי רהט

שכונה 28

תכנית מפורטת מס' 4/262/03/17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 262/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית
מיום 28.06.2000),
17 / מק / 2155 ולת"צ 4/40/18 (מס' 3/262/03/17)

הוראות התכנית



מחוז: הדרום.

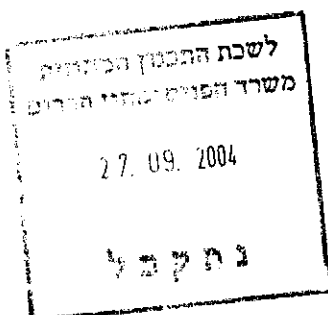
נפה: באר שבע.

מקום: רהט, שכונה 28.

תאריך: אפריל 2004.

20-09-2004

1. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/262/03/17, שינוי לתכניות מפורטות מס' 262/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום 28.06.2000), 17 /מק/ 2155 ולת"צ 4/40/18 (מס' 3/262/03/17).
2. **מסמכי התכנית** : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100.
3. **שטח התכנית** : 1.876 דונם.
4. **גוש** : 100226/3 חלקה 67, ח"ח 266
גוש 48 בני שמעון ח"ח 1 (רישום ישן) הרשומה בספר מס' 9 באר שבע דף מס' 35.
5. **מגיש התכנית** : מוחמד אבו סוכות ת.ז. 56962087 בית מס' 1 שכל 28, רהט.
6. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל.
7. **עורך התכנית** : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161).
8. **יחס לתכניות אחרות** : התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 262/03/17 (לרבות תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום 28.06.2000), 17 /מק/ 2155 ולת"צ 4/40/18 (מס' 3/262/03/17) בתחום גבולות תכנית זו.
9. **מטרות התכנית** : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטח לאזור מגורים עם חזית מסחרית ע"י שינוי ביעודי הקרקע, תוספת זכויות בניה למסחר וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
10. **ציונים בתשריט** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. **תכליות ושימושים** :
 - 11.1. **אזור מגורים עם חזית מסחרית** (מגרש מס' 79)
א. שימושים:
1. מגורים. תותר בניית מבנה אחד בלבד במגרש.
2. מסחר קמעוני בקומת הקרקע (חנות + מחסן נלווה) - מכולת. החזית המסחרית תופנה לכיוון מזרח כמסומן בתשריט. לא יאושר אחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה המיועד לחנות ולמחסן הנלווה.
ב. גובה מירבי: 2 קומות + מרתף או 2 קומות + קומת עמודים בתנאים כדלקמן:
גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 - 11.2. **שטח ציבורי פתוח** (מגרשים מס' 700, 700א')
שימושים: מעבר תשתיות, ריצוף, חנייה. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.
 - 11.3. **דרכים**
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.



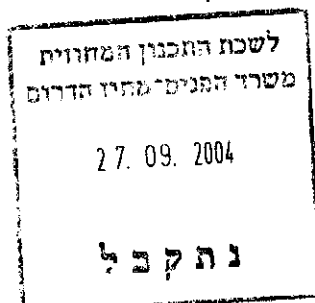
12. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

12.1. מצב קיים לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' 262/03/17 ולתכנית הסבה לתקנות חישוב שטחי בנייה

מס' יח"ד	מס' קומות מירב' קומות	תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/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	47%	55% + 126 מ"ר	5% + 126 מ"ר	10% (מרתף)	40%	800-1500	מגורים	
	הערה 8 הערה 11	הערה 4 הערה 10		הערה 3	הערה 2		הערה 9		

הערות:

- * הערה 2: 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.
- * 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: על כל מגרש תותר בנייתו של מבנה מגורים אחד בלבד.
- * הערה 8: גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
- גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
- * הערה 9: במקרים חריגים יתכנו באישור הועדה מגרשים קטנים מ- 800 מ"ר וגדולים מ- 1500 מ"ר. רוחב החזית המינימלי 18 מ'.
- * הערה 10: התכסית המירבית תכלול: 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
- * הערה 11: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.



מצב קיים עפ"י תכנית מפורטת מס' 17 / מק/ 2155 :

- א. במגרשים פינתיים יהיו 2 קוי בניין קדמיים ו- 2 קוי בניין צדדיים.
- קוי הבניין הקדמיים יהיו כדלקמן: בחזית הארוכה יהיה קו הבנין - 3.0 מ' בחזית הקצרה יהיה קו הבנין - 5.0 מ'.
- הבניין הצדדיים יהיו - 3.0 מ'.
- ב. קוי בניין למחסן יהיו כדלקמן:
- קו בנין צדדי יהיה - 0.0 או 3.0 מ'.
- קו בנין אחורי 0.0 או 3.0 מ'.
- ג. קוי בנין 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.

12.2. מצב מוצע

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)				שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	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	כמסומן בתשריט			70%	75% + 126 מ"ר	5% + 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים - 50% + מסחר - 10%	—	988	79	אזור מגורים עם חזית מסחרית
	הערה 4	הערה 3			הערה 5		הערה 2	הערה 1	הערה 6				

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתחום קוי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.

*הערה 2: 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).

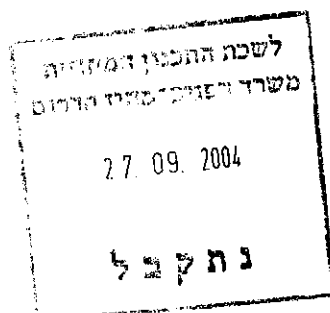
(ג) ממ"ד / ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
(ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש. השיג יהיה בנוי מבניה קלה - קונסטרוקציית פלדה או עץ. חומרי הגמר לגג יהיו מרעפים או איסכורית. המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבלוקים עם טיח עד לגובה מירבי של 1.0 מ'.

*הערה 3: (א) תותר בניית סככה לרכב פרטי במרווח קדמי 1 / או צדדי 0.00 מ'. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש נשוא הבקשה.
(ב) תותר בניית מחסן במרווח צדדי 0.0 מ'. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש נשוא הבקשה. לא יאושרו פתחים מכל סוג שהוא לכיוון המגרש השכן.
(ג) לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 מ' לחזית הפונה לשצ"פ (מגרש מס' 700).

*הערה 4: ניתן לממש במגרש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בניה של קומת עמודים מעל למרתף.

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

*הערה 6: זכויות הבניה למטרות עיקריות עבור המסחר יכללו שטח אחסנה.



13. חנייה

החניה תהיה בתחום מגרש 79 עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

14. ממ"ד / ממ"ק

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 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 מתברת 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.

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 ובתנאי הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחומה 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. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

ג. אישור משרד הבריאות למבנה המסחרי.

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 תשכ"ה - 1965.

20. 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.

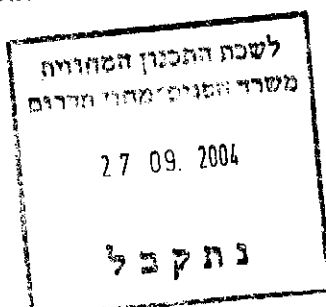
21. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:



Handwritten signature of the applicant.

Handwritten signature of the planner, with contact information: צבי הרדיקמן, 8946 רשויות מס', ת.ד. 6330, אר ש"ע 54161.