

6005373

העתק משרדי
 למטה התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 06.06.2009
 37356

מבוא לתכנית מתאר מס' 14/223/02/17

שטח התכנית ממוקם בשכונה 28 בתפר בין שכונות 8, 25 ו-29. יעוד השטח עפ"י תכנית מתאר הוא שצ"פ.
 הועדה המקומית מבקשת להוסיף שטחים לבנייני ציבור, לבניית בית ספר תיכון בהיקף של 24 כיתות ולהסדיר הגדלת מגרש למסגד קיים
 וחיבור דרך מס' 75 עם דרך מתארית מס' 3.

בברכה,

אדר' יוסף אבו ג'בר

מס' 14/223/02/17
 תאריך: 14/3/09
 תחולט להמליץ בפני הועדה
 המחוזית להפקיד תכנית זו
 מנגדס הועדה: 23/5/06
 תאריך: _____
 סגן אלקרנאוי
 העיר רהט

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 14/223/02/17
 תאריך: 25/5/06
 סגן מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 14/223/02/17
 כ-1500 מ"ר
 מיום 9/7/06

העתק משרדי

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מתאר מס' 14/223/02/17

התכנית תואמת את תכנית המתאר החדשה של רהט 402/02/17 בהליכי אישור

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/223/02/17 ולתכניות מפורטות מס' 17,375/03/17 / מק/ 2155

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שכונה 28

הוראות התכנית

מתוז: הדרום

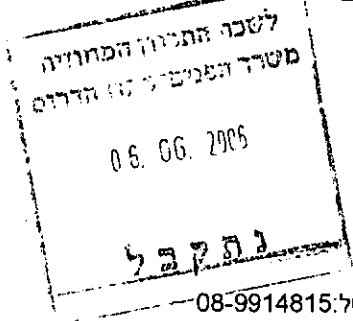
נפה: באר שבע

מקום: רהט, שכל' 28.

תאריך: דצמבר 2005.

1. המקום : רהט, שט' 28 נ.צ. 589.000 / 178.000
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 14/223/02/17, התכנית תואמת את תכנית המתאר החדשה של רהט 402/02/17 בהליכי אישור, שינוי לתכנית מתאר מס' 2/223/02/17, ולתכניות מפורטות מס' 17/375/03/17, 17/מק/2155.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה ומחייב לשטח פתוח לציבור שאינו מיועד לבניה, בק"מ 1:500 (להלן "נספח").
4. שטח התכנית : 38.311 דונם.
5. גושים וחלקות : גוש 400102 חלקה 1 (חלק). גוש מוסדר.
גוש 48 חלקה 1,3 (חלק). רישום ישן.
6. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית : אדר' יוסף אבו ג'בר (רשיון מס' 104941) עיריית רהט ת.ד. 85357 פקס: 08-9910743 טל: 08-9914815
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 2/223/02/17, 17/375/03/17, 17/מק/2155 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור להקמת בית ספר תיכון בהיקף של 24 כיתות וקביעת שימושים.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ג. הגדלת היקפי בניה מירביים במגרש 949 מ- 30% ל- 130% מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת.
ד. 40% שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו- 10% שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת.
ה. קביעת 110% זכויות בניה למגרש 915 מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת, 20% שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ו- 10% שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת.
ו. שינוי קו בנין במגרש 949 ותוספת 2 קומות + מרתף.
ז. קביעת גובה מירבי של 29 מ' לצריח המסגד במגרש 949.
ח. קביעת שטח מגרש מזערי.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
12. רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה:
- 12.1. שטח לבנייני ציבור
א. (מגרש מס' 915)
שימושים: מיועד להקמת ב"ס תיכון בהיקף של 24 כיתות, השטח המסומן ע"ג רסטר הינו שטח פתוח לציבור שאינו מיועד לבנוי אלא מיועד לנטיעות, גינון, שבילי גישה הצללות ותותר בו הקמת מתקני כדורסל.
גובה מירבי: 3 + מרתף ממפלס הכניסה הקובעת שלא יעלה על 50 ס"מ מגובה המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
ב. (מגרש מס' 949)
שימושים: מסגד וכל שימוש אחר לצרכי הציבור.
גובה מירבי: 3 קומות + מרתף + צריף.
גובה צריח המסגד עד 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת שלא יעלה על 50 ס"מ מגובה המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
גובה כיפת המסגד עד 16 מ' ממפלס הכניסה הקובעת שלא יעלה על 50 ס"מ מגובה המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
- 12.2. דרכים
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה כלשהי.
13. טבלת אזורי שימושים הנחיות ומגבלות בניה
- 13.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 17/375/03/17
אחוזי בנייה מותרים: 30% משטח המגרש.
מס' קומות מותר: קומה אחת בגובה עד 6 מ' כולל יציע.
מגדל מואזין יוכל להיות בגובה עד 12 מ'.
קו בניין קדמי: 7 מ'.
קו בניין צדדי לצד מזרח: 7 מ'.
קו בניין אחורי לצד מערב: 3 מ'.
קו בניין אחורי: 10 מ'.
- 13.2. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 17/מק/2155
קו בניין קדמי 5.0 מ'.

העמק מנייר 979



13.3 מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - %)				מספר מגרש	שטח מגרש מזערי (במ"ר)	אזור
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
	ק	צ	א			מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת			
+ 3 מרתף	כ מסו מן בת שריט			45%	110%	10%	20% (מרתף) הערה* 1	80%	1,500	915	שטח לבנייני ציבור
+ 3 מרתף	כ מסו מן בת שריט			45%	130%	10%	40% (מרתף) הערה* 1	80%	2,500	949	

הערות לטבלת מצב מוצע:

- * הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בתחום קוי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים, מרחב מוגן.
- * הערה 2: השטחים למטרות שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת יכללו: אחסון, מתקנים טכניים ומרחב מוגן אשר יבנו כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבניין.

14 חנייה

החנייה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

15 מקלטים

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

16 הנחיות כלליות לתשתית

- תותר העברת קוים עירוניים דרך המגרשים במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.
- א. מים ומערכת ביוב וניקוז - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל : לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 מרתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מרתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מרתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מרתח 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. אסור להתקין דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכת

- 4. ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכים על פי כל דין.
- 4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת(במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העליונים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי המים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי נקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכול בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

הנהלת מוסרדין

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תחית עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, ש.צ.פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום. היזמים יצטרפו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל תחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

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

17. עתיקות

- 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 על ידי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על ג' מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות המבנים ב-ק.מ. 1:100.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול שלביות בדבר מועד ביצוע הריסת המבנים המסומנים בתוכנית זו.
- ד. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה בגין עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת בניין לאתר מוכרז.

19. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. חומרי גמר

חומרי הגמר של החזיתות יהיו קרמיקה וציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.

ב. גדרות

הגדרות יבנו 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 וש.צ.פ יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

20. הוצאות תכנון

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

21. חלוקה ורישום

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

22. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחפזו להקנות עדיפות על פני שאר המקרקעים המיועדים לצרכי ציבור. הפקעות לצרכי ציבור יבוצעו בכפוף לתנאי הפקעת המקרקעים. אין ליתן היתר בניה או רישום על מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, אלא אם כן הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה זאת. אין בה כדי להקנות כל זכות או חובת השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בינו ואין תתימתנו רשות נוטמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הזכירה או הדואה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, האו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חוקית.

23. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

אין ליתן היתר בניה או רישום על מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, אלא אם כן הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה זאת. אין בה כדי להקנות כל זכות או חובת השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בינו ואין תתימתנו רשות נוטמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הזכירה או הדואה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, האו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חוקית.

חתימת בעל הקרקע:

תאריך: 31/5/08
אדריכל משרד מייר 104941
מנהלת הבנייה

חתימת עורך התכנית:

אבו ג'בר יוסף
אדריכל משרד מייר 104941
רחוב שכי 28779

חתימת מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיר ירושלים