

600 5503

23 בספטמבר 2003  
10 דצמבר 2005  
29 ספטמבר 2006

לשכת התכנון המחוזית  
מקורר העיניים מחוז הדרום  
17.10.2006  
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
מסדר הפיקוד מחוז הדרום  
12.11.2006  
נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס': 7/196/03/17

שכ' 29

היוזמים מבקשים להגדיל את שטח מגרש מס' 40 בשכונה 29 ע"י תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
תוכנית זו מאחדת את מגרש מס' 40 עם חלק מהשצ"פ הסמוך ומשנה את יעוד חלק זה משצ"פ לאיזור מגורים א' כל זאת על מנת להגדיל את שטח מגרש מס' 40 ואת מס' יחידות הדיור במגרש.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
"רהט"  
התכנית נדונה בישיבה מס' 52.03 תאריך 24.11.06  
הוחלט להמליץ בגני העדה המחוזית להפקיד תכנית זו  
מונדט הועדה 5.11.06 יורד הועדה תאריך

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 7/196/03/17  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.11.06 לאשר את התכנית  
יורד הועדה המחוזית מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 7/196/03/17  
מורכבת בילקוט המרכומים מס' 5611  
מיום 3.11.06

בברכה  
אבו-ג'אמע זוהדי  
מונדט אזורי (ר.מ. 41600) ומדד ומוסמך (ר.מ. - 792)

א. זוהדי

מרחב תכנון מקומי רהט.

שכונה 29.

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

תכנית מפורטת מס': 7/196/03/17.

שינוי לתכנית מפורטת מס': 196/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום-28.06.2000 ) 17/מק/2155 ותכנית מס': 2/223/02/17 ותרש"צ : 4/40/19 ( 4/196/03/17 )

הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : רהט, שכונה-29

תאריך : ספטמבר 2003 , עידכון :דצמבר 2005 עידכון : 29 ספטמבר 2006

- 1.המקום :רהט, שכונה - 29.
- 2.שטח התכנית :תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס': 7/196/03/17 שינוי לתכנית מס': 196/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מיום 28.06.2000)
- 3.מסמכי התכנית :המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א- חמישה דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב- תשריט ערך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט").
- 4.שטח התכנית : 1.598 דונם.
- 5.גוש :גוש 100226, גוש שומה: 48 בני שמעון, חלק מחלקה 1, ספר 9- ב"ש, דף 35.
- 6.מגישי התכנית :1-חמודה עלי טורי, ת"ז-023163504, רהט 29/40, טל: 08-9910107, נייד: 052-4211297  
2- סבאח חליל טורי, ת"ז-021886338, רהט 29/40, טל: 08-9910107.  
3- עיריית רהט, רהט, מרכז מסחרי.  
7.בעל הקרקע :מנהל מקרקעי ישראל.
- 8.עורך התכנית :אינג' אבו-ג'אמע זוהדי, מהנדס אזרחי (ר.מ-41600) ומחדד מוסמך (ר.מ-792), רהט, 33/76, מיקוד: 85357, טלפקס: 08-9910649 נייד: 052-305686.
- 9.יחס לתכניות אחרות :תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 196/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום 28.06.2000) 2/223/02/17 ותכנית מס' 4/40/19 (4/196/03/7) ותשריט מס': 4/40/19 (4/196/03/7)
- 10.מטרות התכנית :הגדלת שטח המגרש למגורים א' הכולל עד שש יחידות דיור כמפורט להלן:  
א-איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
ב-שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח(מתארי) לאזור מגורים א' (חלק ממגרש מס' 40)  
ג-שינוי יעוד מאיזור מגורים א' ( חלק ממגרש מס' 40) לשטח ציבורי פתוח.  
ד-קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' ל 126 + 68% מ"ר מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים.  
ה- קביעת מס' מבני המגורים עד שני מבנים במגרש ומס' יחידת הדיור המידיבי עד ששה יחידות דיור במגרש.  
ו-קביעת קוי הבניין במגרש.  
ז- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה והתכליות ושימושים.  
ח-קביעת שלבי ביצוע התוכנית.
- 11.ציונים בתוכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 12.תכליות, שימושים ומגבלות בניה
- 12.1. אזור מגורים א' (מגרש מס' 40).  
12.1.1. שימושים עד שני מבני מגורים במגרש.  
12.1.2. מספר יחידות הדיור המרבי עד ששה יחידות דיור במגרש.  
12.1.2. גובה מירבי- 2 קומות + מרתף או 2 קומות + קומות 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 קובעת לבניין.
- 12.2 דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותאסר בהן בניה כלשהי.
- 12.3 שטח ציבורי פתוח. השטח הציבורי הפתוח כמסומן ומתואר בתשריט.
13. סבלת אזורים, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה.

**13.1.מצב קיים לפי תכנית מפורטת מאושרת מס': 7/196/03/17 לתכנית הסבה לתקנות לחישוב שטחי בניה.**

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר /א-ב-%)				שטח מגרש מינימלי/ מקסימלי (מ"ר)	אזור	
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות			
							מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
4 יחיד	2+מרתף או 2+ קומות עמודים 8*הערה 11*	10	3.5	7	47%	55% מ"ר 126+	5% מ"ר 126+	10% (מרתף)	40%	800-1500	מגורים א'	
					4*הערה 10*הערה		3*הערה	2*הערה	1*הערה	9*הערה		

**הערות:**

- \*הערה 1: במגרשים ששטחם עולה על 1000 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' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד/ממ"ק, תיאטר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- \*הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות 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 הגג).  
 (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 איטכורית, המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבלוקים עם שיח 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 שני המגרשים כאילו אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קרי הבנין ואחוזי הבנייה.  
 במקרה שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה 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 0.0 מ'.
- \*הערה 7: מרחקים לבנייה מקרי חשמל:  
 א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקר
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 מצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מצע)		35 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחזר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- \*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 חורגים יתכנו באישור הועדה מגרשים קטנים מ- 800 מ"ר וגדולים מ- 1500 מ"ר רוחב החזית המינימלית 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 שתי האופציות בנפרד, אולם תיאטר בנייה של קומת עמודים מעל מרתף.

**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 בנין צדדי יהיה - 0.0 או 3.0 מ'  
 קו בנין אחורי יהיו - 0.0 או 3.0 מ'.
- ג. קוי בנין לסככה לרכב פרטי יהיו קדמי ו/או צדדי 0.0 מ'.

13.3 מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (במ')			תכסית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב-%)				שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי שירות	מסרות שירות		מסרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2 קומות + מרתף או 2 קומות + ק.עמודים * הערה 4	כמסומן בתשריט * הערה 5	60%	68% + 126 מ"ר	8% + 126 מ"ר	10% (מרתף) או קומת עמודים * הערה 1	50%		1,336 מ"ר	40	מגורים א'		

- \* הערה 1: 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. תיאטר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- \* הערה 2: חלוקת שטחי הבניה למסרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:  
 (א) מחסן-עד סך 8% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד רום הגג).  
 (ב) סככת רכב עד 30 מ"ר למגרש, 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 איסכוריית, המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבלוקים עם טיח עד לגובה מירבי של 1.0 מ'.
- \* הערה 3: התכסית המירבית תכלול 40% למסרות עיקריות+ 8% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג.
- \* הערה 4: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאטר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.
- \* הערה 5: קוי בנין למחסן יהיו: קו בנין צדדי 0.0 או 3.0 מ', קו בנין אחורי יהיה 0.0 או 3.0 מ'.  
 קוי בנין למחסן קיים יהיו עפ"י המתואר והמסומן בתשריט.  
 קוי בנין לסככה לרכב פרטי יהיו: קדמי ו/או צדדי 0.0 מ'.
- \* הערה 6: שטח מגרש מינימלי יהיה: 500 מ"ר.
14. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
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 לדרישות הועדה המקומית.

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

ב. חשמל: 1 - הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצתי	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'

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. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת ( במרחקים המפורטים לעיל ) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום

עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתם .  
2 - אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מדרשת חברת החשמל .  
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית .

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים , תהיה תת-קרקעית .

תותר הקמת תחנות סרנספורמציה פנימיות ( חדר שנאים ) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור ( מבנים , שצ"פ ) . כמות ומיקום חתנות הסרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה , יקבעו בתיאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום .

היזמים יצטרכו להקצות , אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל , בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים ( חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש ) עבור תחנות הסרנספורמציה 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 חתנות הסרנספורמציה הפנימיות .

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת סרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש . לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנת סרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל .

ג.סלפון 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 להיתרי בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מחדד 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 והביב, מפלסי השבילים והרחובות. פרט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

ג. תנאי לקבלת טופס איכלוס, אישור מהנדס הועדה המקומית על סיום ביצוע קיר תומך בגבולות המגרש בחזית המזרחית והדרום מזרחית.

19. חומרי גמר

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

20. קידרות תומכים

- אין לבצע בניית קידרות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מפני הקרקע הסביבתית.

21. עבודות מחוץ לשטח המגרש

אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בנין ואין לבצע עבודות פיתוח מחוץ לגבול המגרש ו/או לכוון הנחל.

22. ניקיון

הניקיון בשטח המגרש יעשה בתיאום עם הוראות תוכנית מס' 412/02/17.

23. חלוקה ורישום

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

24. הפקעות לצרכי ציבור

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

25. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

26. הוצאות תכנון

הוצאות תכנון לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האחריות והטיפול האחריות והטיפול האחריות יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

חתימת מגיש התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
מחוז הדרום  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום  
מינהלת הבדואים  
תאריך: 22/11/08

התחלת עורך התכנית:  
מחוז הדרום  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום  
מינהלת הבדואים  
412/02/17  
726  
85351  
למחוז הדרום  
מנהל מקרקעי ישראל