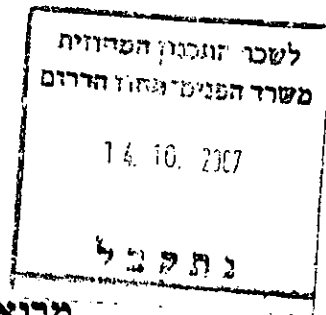


605700

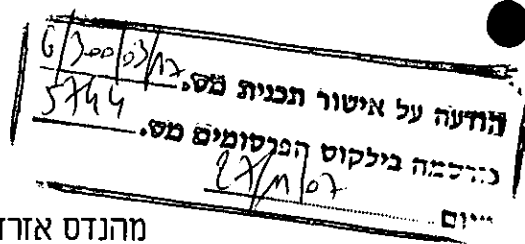
23 בספטמבר 2004
עידכון : 19.12.05
עידכון : 28.03.06
עידכון : 05.05.06
עידכון : 27.11.06
עידכון : 28.03.07
עידכון : 28.05.07



מבוא לתכנית מפורטת מס' 6/300/03/17:

שכ' 8

מגרשים מס' 20 ו 19 בשכ' 8 ברהט גובלים מהצד האחורי בדרך ראשית מס' 3 והם
בבעלותם של משפחות ברוכות ילדים ודלות אמצעי מחיה .
היוזמים מבקשים לאשר חזית מסחרית מכיוון דרך ראשית מס' 3 ולהגדיל את אחוזי
הבנייה למטרת מגורים משולב עם מסחר ובכך לאפשר בניית עד שני מבני מגורים
במגרש הכוללים עד ששה יחידות דיור במקום ארבעה יחידות דיור במגרש .



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

א. זוהדי

מרחב תכנון מקומי רהט.

שכונה 8 , רהט .

תכנית מפורטת מס': 6/300/03/17

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים .

שינוי לתכנית מפורטת מס': 300/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום-28.06.2000) 2155/מק/17 ו- 5/300/03/17 (תרש"צ : 4/40/10) ותכנית מתאר מס' : 15/223/02/17

הוראות התכנית

הדרום :	מחוז
באר שבע :	נפה
רהט, שכונה - 8 :	המקום
3.657 דונם :	שטח התכנית
100225 בהסדר ו 100226 בהסדר :	גוש מס'
15 בני שמעון , חלק מחלקה מס' 5 :	גוש שומה מס'
מנהל מקרקעי ישראל , דרך חברון 60 , ת.ד : 17060 , ב"ש :	בעל הקרקע
1-סלימאן איברהים אבו-מדיגם , ת"ז-3513288 , רהט 8/19 , נייד : 050-5358491	היוזם ומגיש התכנית
2-סלמה איברהים אבו-מדיגם , ת"ז - 3544693 , רהט 8/20 , טל : 08-9919090	
אינג' אבו-ג'אמע זוהדי, מהנדס אזרחי(ר.מ-41600) ומודד מוסמך(ר.מ-792) ,	עורך התכנית
רהט, 33/76 , מיקוד: 85357 סלפקס : 08-9910649 , נייד: 052-305686 .	
נובמבר-2004 , עידכון : דצמבר 2005 , עידכון 28.05.07	תאריך

1.שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 6/300/03/17 שינוי לתכנית מס' 300/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית בישיבה מיום 28.06.2000) (מק/2155-1-17/03/300/5) (תרש"צ מס' : 4/40/10) ותכנית מתאר מס' : 15/223/02/17

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

3.יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 300/03/17 (הכוללת תכנית הסבה שאושרה ע"י הועדה המקומית מיום 28.06.2000) (מק/2155-1-17/03/300/5) (תרש"צ מס' : 4/40/10) ותכנית מתאר מס' : 15/223/02/17

4.מטרות התכנית : הגדלת אחוזי הבניה והוספת חזית מסחרית באזור מגורים א' כמפורט להלן:
א - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב - קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש מס' : 19 ל- 85% + 126 מ"ר מתוכם 50% + 16% לחזית מסחרית המהווים שטחים עיקריים.
ג - קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש מס' : 20 ל- 94% + 126 מ"ר מתוכם 50% + 24% לחזית מסחרית המהווים שטחים עיקריים.
ד - קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתית.
ה - קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
ו - קביעת שלבי ביצוע התכנית.

5.ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6.תכליות, שימושים ומגבלות בניה :

6.1. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית : (מגרש מס' 19 מס' שכ' 8 רהט)
6.1.1. שימושים עד 2 מבני מגורים במגרש, החזית המסחרית חלק ממבנה המגורים.
6.1.2. מס' יחידות הדיור יהיה ששה יחידות דיור לכל היותר במקום ארבעה יחידות.
6.1.3. גובה מידבי- 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 הקובעת לבניין.
6.2. חזית מסחרית : תותר בניית מבנה מגורים עם חזית מסחרית לכיוון דרך ראשית מס' 3 גובה מינימלי לחזית יהיה 2.75 מ'.

6.3. דרכים : מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בהן בנייה כלשהי.
7.טבלת אזורי, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה :

7.1.מצב קיים לפי תכנית מתאר מאושרת מס' 15/223/02/17 :

מס' יחיד	מס' קומות מירבי	תכסית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב-%)				שטח מגרש מינימלי /מקסימלי (מ"ר)	אזור	
			סה"כ עיקרי +שירות	מסרות עיקריות		מסרות שירות			
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתחת לקרקע
4	2 קומות +מרתף או 2 קומות +ק.עמודים	60%	+ 68% 126 מ"ר	+8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	50%	מגורים		

7.2.מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 2155/מק/17 :
א. קוי בניין לבנייה למסרה עיקרית : קדמי- 5.0 מ', צדדי - 3.0 מ', אחורי - 5.0 מ'
ב. קוי בניין למחסן למסרת שירות : צדדי - 0.0 או 3.0 מ', אחורי- 0.0 או 3.0 מ'
ג. קוי בנין לסככה לרכב פרטי יהיו קדמי ו/או צדדי 0.0 מ'.
*הערה : במקרה ששני 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.

7.3 מצב מוצע :

מס' קומות מירבי	קוי בנין (במ')			תכסית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב-%)				שטח מגרש מוצע (מ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		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 6	כמסומן בתשריט			60% + 90 מ"ר	85% + 126 מ"ר	9% (119 מ"ר) + 126 מ"ר	10% (מרתף או קומת עמודים)	מגורים - 50% + מסחר - 16% (202 מ"ר) *הערה 1	1268 מ"ר	19	מגורים א' עם חזית מסחרית	
2 קומות + מרתף או 2 קומות + ק.עמודים *הערה 5 *הערה 6	כמסומן בתשריט			60% + 90 מ"ר	94% + 126 מ"ר	10% (153 מ"ר) + 126 מ"ר	10% (מרתף או קומת עמודים)	מגורים - 50% + מסחר - 24% (367 מ"ר) *הערה 1	1533 מ"ר	20	מגורים א' עם חזית מסחרית	

*הערה 1: תכנית זו מבטלת הגבלת מספר המבנים ואת שטחי הבנייה המירביים המותרים ביחס לגודל המגרש.
 *הערה 2: 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 3: חלוקת שטחי הבניה למסרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
 א) מחסן בשטח 9% משטח המגרש כחלק ממבנה המגורים או המסחר בקומה-קרקע או בקומה-א.
 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, שיג יהיה בנוי מכל סוג של בנייה בקומה קרקע או בקומה-א כחלק ממבנה מגורים או מבנה מסחר.

*הערה 4: התכסית המירבית תכלול 30% למסרות עיקריות (מגורים א' + 9% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשיג).

*הערה 5: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאטר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.
 *הערה 6: קוי בנין למחסן יהיו: קו בנין צדדי 0.0 או 3.0 מ', קו בנין אחורי יהיה 0.0 או 3.0 מ'.

8. חנייה: החנייה לרכבי הדיירים תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. חנייה לרכבי הציבור תהיה בתחום החנייה הקיימת בצידי הכביש הראשי.

9. ממ"ד/ממ"ק : בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

10. הנחיות כלליות לתשתיות :

תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

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

ב. ניקוז : תוכן תכנית ניקוז לשכונה שתוגש לאישור רשות הניקוז.

ג. חשמל : 1 - הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט 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'

אין לבנות בניינים 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, 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 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 מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה 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 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 תחנות טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנות טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ד. טלפון ומערכת כבלים: בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.

11. 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.

12. תנאים למתן היתר בניה

א. היתר בניה ינתן ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על רקע מפה מצבית סופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גברי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

13. חומרי גמר

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

14. חלוקה ורישום

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

15. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ז' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

17. הוצאות תכנון

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימת בניין ומודד מוסמך
מ.ר. 41600 - מ.ר. 792
רהט 33/76 מ. 85357
מנהלת הנדסה



חתימת בעלי הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת היוזם ומגישי התכנית:

