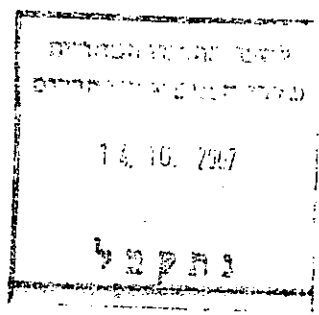


6005705



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת מס. 1/418/03/17
המהווה שינוי לתכניות מס. 7/במ/179 ומס' 17/מק/2155.

רהט שכונה-12

המגיש-מ.מ.י. באמצעות המנהלת לקידום הבדווים בנגב
הוועדה המקומית לתכנון ובניה רהט

המתכנן - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טלפקס 08-6496810 רשיון מס' 33648

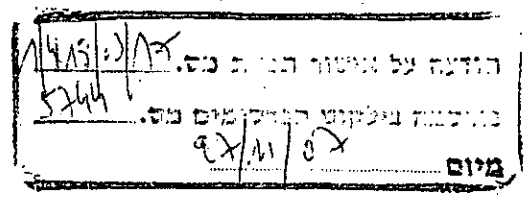
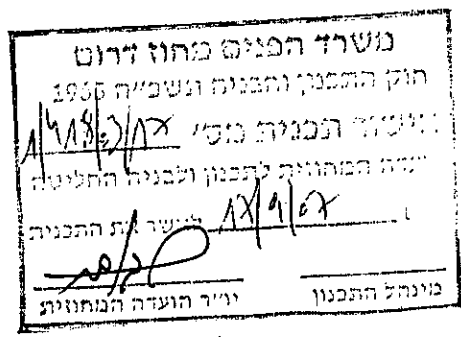
תאריך מאי 2005
נובמבר 2005
פברואר 2006
אוגוסט 2006
מרץ 2007

מבוא

התכנית מפרטת ומחלקת ל-83 מגרשים המיועדים ל-83 יח"ד, בייעוד קרקע של מגורים ב', משנה שצ"פ (קטן) למגורים, מאפשרת יצירת חזית מסחרית על דרך מס' 3 בהתאם להנחיות תכנית מתאר 402/02/17 ובכך מאפשרת יצירת 30 חנויות, ומוסיפה מגרש למבני ציבור לגני ילדים שכונתיים.

אופי הבניה יהיה מבנים טוריים ביח' שכנות של 2 ו-3 יח"ד במבנה לגובה של 2 קומות מעל קומת עמודים ומרתף:

הקטנת מספר יחידות הדירור נובעת מתוך ניתוח אפשרויות השיווק לאוכלוסייה המיועדת.
הצפיפות נטו היא כ-4 יח"ד לדונם.



תכנית מפורטת מס. 1/418/03/17
המהווה שינוי לתכניות מס. 7/במ/179 ומס' 17/מק/2155.

הוראות התכנית

- מחזור - הדרום
- נפה - באר שבע
- מקום - רהט שכ' 12-
- גושים - אזור: בני שמעון ב' גליון ב', גוש שומא : 13
- חלקות - 5 (חלק)
- המגיש - מ.מ.י. באמצעות המנהלה לקידום הבדוויס בנגב
הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רהט
- בעל הקרקע - מ.מ.י.-

עורך התכנית - זאב גור אדריכל ובונה עריט.
מס' רשיון 33648
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל 08-6496810

שטח התכנית - 42.15 דונם

תאריך - מרץ 2007 .

1. שם התכנית - תכנית מפורטת מס. 1/418/03/17
המהווה שינוי לתכניות מס.7/במ/179
ומס' 2155/מק/17.
רהט שכ' 12 - בניה טורית

2. ציונים בתכנית - כמתואר במקרא וכמסומן בתשריט

3. מטמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

- 3.1. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן תשריט).
- 3.2. 5 דפי הוראות בכתב (להלן- הוראות התכנית)
- 3.3. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 הנספח מחייב מבחינת גבהי ה- 0.00 + 50 ס"מ. (2 גליונות)
- 3.4. נספח תנועה

4. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 7/במ/179 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. מטרות התכנית - חלוקת אזור מגורים ב' ל- 83 מגרשים בבניה טורית והקמת חזית מסחרית לאורך דרך מס' 3 כמפורט להלן:

- א. שינוי יעודי קרקע משצ"פ למגורים ב', ומאזור מגורים ב' לשטח לבניני ציבור (מגרש מס' 908)
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים ב' (מגרשים מס' 83-31) ל- 370 מ"ר מתוכם 150 מ"ר המהווים שטחים עיקריים
- ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית (מגרשים מס' 30-1) ל- 440 מ"ר הכוללים 70 מ"ר חזית מסחרית, מתוכם 150 מ"ר המהווים שטחים עיקריים
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים לבניני ציבור (מגרש מס' 908) ל- 360 מ"ר מתוכם 300 מ"ר המהווים שטחים עיקריים
- ה. קביעת התכליות והשימושים
- ו. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות והתנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

6. תכליות שימושים ומגבלות בניה

6.1. אזור מגורים ב'

- 6.1.1. שימושים מותרים - תותר בנית מבנה מגורים חד משפחתי, מחסן, חניה, קומת עמודים. במבנים טוריים יותר קיר משותף שיכלול הפרדה אקוסטית ויותר קו בנין 0, לפי תכנית הבינוי.
- 6.1.2. הנחיות עיצוביות: א. המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.
ב. הקומה העליונה תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו חזית הרחוב של הבנין.
ג. במרפסות הקומות והגג תותרנה פרגולות והצללות כחוק.

6.2. אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

- 6.2.1. שימושים מותרים - תותר בנית מבנה מגורים חד משפחתי, מחסן, חניה, קומת עמודים, חנות בגובה לפי הנחיות משרד הבריאות - גובה החזית המסחרית לא יפחת מ- 2.75 מ'.
בחזית הרחוב יוקם מעבר ציבורי מקורה - "ארכדת עמודים" ברזוב מקסימלי של 3 מ', ומעליו יותרו מרפסות בלתי מקורות לקומה א'. כ"כ תותר בנית עמודים וקורות בחזית הארכדה לגובה הבנין.
- 6.2.2. הנחיות עיצוביות: א. המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.
ב. הקומה העליונה תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו חזית הרחוב של הבנין.
ג. במרפסות הקומות והגג תותרנה פרגולות והצללות כחוק.
- 6.2.3. הנחיות בריאות: א. יהיו כניסות נפרדות לחנויות ולאגף המגורים. לכל חנות תהיה כניסה מחצר משק או פריקה וטעינה.
ב. תחוייב הרחיקת אדים וריחות מעיסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור חנויות מזון.
ד. לא יהיה מעבר של צנרת מים וביוב ברצפה חזל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

6.3. שטח לבניני ציבור -

- 6.3.1. שימושים מותרים - תותר בנית מבנה לגני ילדים.
- 6.3.2. הנחיות עיצוביות: המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.

- 6.4 דרכים - לא תותר בניה כלשהי, יותרו מעברי קוי תשתיות.
 6.5 דרכים משולבות - לא תותר בניה, יותרו מעברי קוי תשתיות. תחומי הדרך ירוצפו וישולבו גינות.
 6.6 שטח ציבורי פתוח- יותר גינות, רחבות מרוצפות, שבילים מרוצפים, ריהוט רחוב ומתקני משחק.
 לא תותר בניה, יותרו מעברי קוי תשתיות.

7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה
 7.1 מצב קיים הוראות תכנית מס' 7/במ/179 פרק ב', ס' 2.

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	עיקפי בניה מירביים במגרש ב-%				סה"כ עיקרי + שירות	קוי בנין			תכנית שטח מירבי/מירבי	מס' קומות
				למטרות עיקריות		מתחת לקרקע			ק	א	צ		
				מתחת לקרקע	למטרות מעל לקרקע	למטרות מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
				מטרות עיקריות	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות						
מגורים ב' *	114	9600	66	-	117	15	22	5	6	6	31	4+ מרתף	
115	4070	48	-	122	18	18	5	5	6	33	+4 מרתף+ ק' גג חלקית		
116	14120	102	-	117	15	22	5	5	6	32.5	+4 מרתף		
שצ"פ													

הערות לטבלת מצב קיים: * מס' יח' מקסימלי לכל השטח 216 יח'. שטח מזערי אחרי חלוקה יהיה 600 מ"ר.

7.2 מצב מוצע.

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר				סה"כ עיקרי + שירות במ"ר	מספר יח"ד במגרש	תכנית מירבית ב-מ"ר **	קוי בנין מ'			מספר קומות מירבי
			מתחת לקרקע		מעל לקרקע					ק	צ	א	
			מטרות עיקריות	מטרות עיקריות	למטרות עיקריות	למטרות שירות (3)							
			מטרות עיקריות	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות							
מגורים ב' *	31-83	250	100	150	120	370	1	150	*	*	*	2+ מרתף + קומות עמודים	
מגורים ב' עם חזית מסחרית	1-30	250	100	150 למגורים 70 למסחר	120	440	1	150 לארקה 40+ מ"ר במג' 19, 30, 20, 75 לארקה	*	*	*	2+ מרתף + קומות עמודים	
שטח למבני ציבור	908	1074		300	60	360	2-3 גנים	360	*	*	*	1	

הערות לטבלה מצב מוצע: * כמסומן בתשרים. יותר קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים סמוכים בתנאי קיר אטום, כמתואר בתכנית. ** סימון הארקה יהווה קו בנין, בקומה א' מעל הארקה תותר מרפסת בקו בנין 0.
 (2) מרתף כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה)
 (3) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל הקרקע: במבני ציבור - לפי דרישות משרד החינוך,
 במגרשי מגורים, תהיה כדלקמן, (במ"ר): א) מחסנים במגרשים עד 10 מ"ר, המחסנים יהיו בתחום המבנים.
 ב) קומת עמודים, כולל מבואת כניסה וחזית רכב - עד 100 מ"ר,
 ג) ממ"ד, ממ"ק במגרשים עד 10 מ"ר.

8. חנייה- החנייה למגורים תהיה בתחום המגרש על פי תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה והחנייה למסחר תהיה בתחום דרך מס' 3.

9. הנחיות כלליות לתשתית

9.1. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, למעט קוי חשמל מתח גבוה. תקבוענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
9.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

9.3 תשתיות חשמל

9.3.1 הוראות בינוי ופיתוח

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מטר	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מטר	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן משני מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - מחוז דרום. 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 שגדלם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

9.3.2 אספקת החשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבוריים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום 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 חפשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנות טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

9.4. מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי דרישות הג"א.

10. תנאים למתן היתרי בניה -
- 10.1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זאת, לאחר אישורה, ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.
 - 10.2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת המבנים כמסומן בתשריט, בתחום המגרש.
 - 10.3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול את הבינוי, פיתוח המגרש, גבהים של מבנים ושטח, גדרות, שבילים, כל התשתיות והתקשרות לתשתיות ציבוריות, חניה.
 - 10.4. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות להסדרי תנועה מאושרות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - 10.5. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
 - 10.6. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש שצ"פ ד' ואישורה. התכנית תכלול את פיתוח המגרש גבהים של השטח, גדרות, שבילים, רחבות, התשתיות.
11. זכות מעבר לציבור - זכות זו תרשם כזיקת הנאה לציבור בלשכת רשום המקרקעין.
12. הפקעה לצרכי ציבור -
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י ס' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ז' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי-למשלה.
13. חלוקה ורישום -
חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
14. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
כתנאי לאכלוס יהיה פיתוח השצ"פ במגרש ד'.
15. חתימות

אדר. זאב גור
רשיון מס' 33648
חוז. 6503956

המיתכנן

מינהל הייחוס
מינהל הייחוס

בעל הקרקע

מינהל הייחוס

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית הנ"ל שזו תהיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התיימנו הינה לעינינו זכות יסודית. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מייל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחיהם ענייני הייחוס מתאים בינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל מייל בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכות לפי כל חוקי הייחוס או כל דין.
למען הסר ספק מודיעים בזה כי אנו נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח והקנין להכרית, אין בחתימתנו על התכנית הכדה ואי החאה בזויים הייחוס למסור ואנו ויתור על זכותנו לבטל כלל הכרית על ידי מי אירכש מאיתנו על פני זכויות כל שיתן בשטח, ואנו נל תג זכות אחרת העומדת לנו מכח השטח למסור עפ"י כל דין. כן התקיימו ניתנה אד ריק מנקודת מבטנו.
מינהל הייחוס
מחיה הייחוס
מינהל הייחוס

תאריך