

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת מס. 416/03/17
המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 3/223/02/17 , ולתכנית מס.7/במ/167
ולתכנית מקומית מס' 17/מק/2155.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

רהט שכונה-11-15

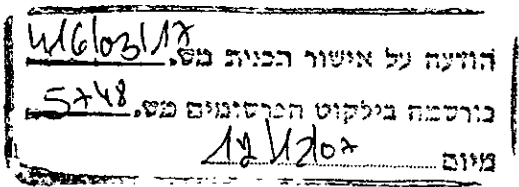
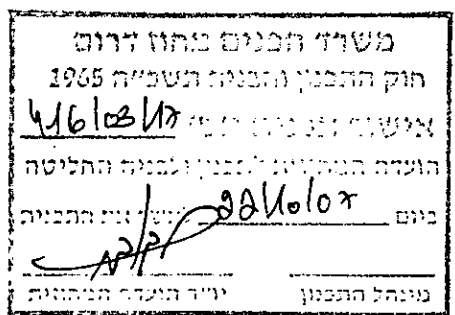
המגיש - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט

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

- תאריך אוקטובר 2004
- ינואר 2005
- מאי 2006
- אוקטובר 2006
- מרץ 2007

מבוא

התכנית משנה ייעוד קרקע של מגרש המיועד ל שצ"פ למגרשים למגורים ולמבני ציבור על מנת להרחיב שטחים למגורים המיועדים ל- 12 יחיד ב- 5 מגרשים, (הצפיפות תהיה 3 יחיד לדונם), ולענות על מחסור במבני ציבור לחינוך, תרבות, בריאות, רווחה, באיזור הציבור בין שכונות 11 ו-15. נתנאי לאכלוס מגרשי המגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ.



תכנית מפורטת מס' 416/03/17
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
המהווה שינוי לתכניות מס' 2/223/02/17, 167/במ/7, 2155/מק/17.

הוראות התכנית

1. מחוז - הדרום
2. נפה - באר שבע
3. מקום - רהט שכ' 11-15
4. גרשים - 100452, 100231/3, 100231/12
5. חלקות - 100231/12 חלקות 84,96 (חלק), 95
100231/3 חלקות 180,156 (חלק), 155, 153, 146
100452 חלקות 71,74 - (חלק)
6. המגיש - הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רהט
6. בעל הקרקע - מ.מ.י -
חוכרים - אבו טויס מרים ת.ו. 24715658, אבו טויס מגאיד ת.ו. 27576453.
שכונה 11 בית מס' 2 טל. 5762882 050
7. עורך התכנית - זאב גור אדריכל ובונה ערים.
מס' רשיון 33648
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל 08-6496810
8. שטח התכנית - 12.090 דונם
9. תאריך - 2007 - 3.
10. שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 416/03/17
המהווה שינוי לתכניות מס' 2/223/02/17,
167/במ/7, 2155/מק/17.
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
רהט שכ' 11-15
11. ציונים בתכנית - כמתואר במקרא וכמסומן בתשריט
12. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
 - 12.1. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן תשריט).
 - 12.2. 4 דפי הוראות בכתב (להלן- הוראות התכנית)
13. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 2/223/02/17 ו-167/במ/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
14. מטרת התכנית - הקמת מגרשים למגורים א' ושטח לבניני ציבור בשכונה 11-15 כמפורט להלן:
 - א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 - ב. שינוי יעודי קרקע משצ"פ למגורים מגרשים 130, 131 וחלק ממגרש 2 ולמגורים א' עם חזית מסחרית מגרשים 128, 129.
 - ג. שינוי יעודי קרקע משצ"פ למבני ציבור, מגרשים מס' 927, 928, 929.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל- 68% + 126 מ"ר מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים. הקביעת שטחי הבניה המירביים ב אזור מגורים א' עם חזית מסחרית ל- 78% + 126 מ"ר מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים + 10% לחזית מסחרית.
 - ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח לבניני ציבור ל- 130% מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים.
 - ז. קביעת התכליות והשימושים.
 - ח. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות.
 - ט. קביעת התנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע התכנית.

15. תכליות שימושים ומגבלות בניה

- 15.1.1. אזור מגורים א' שימושים מותרים - תותר בנית מבנה מגורים חד משפחתי אחד, מחסן, חניה מקורה. במגרש הגדול מ- 1000 מ"ר תותר הקמת שני מבנים. סה"כ יח"ד בתכנית - 6.
- 15.1.2. גובה מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר ויאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 15.1.3. הנחיות עיצוביות - המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.

15.2. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית

- 15.2.1. שימושים מותרים - תותר בנית מבנה מגורים אחד, מחסן, חנות וחניה מקורה.
- 15.2.2. גובה מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר ויאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 15.2.3. גובה החנות יהיה לפי דרישות משרד הבריאות.
- 15.2.4. הנחיות עיצוביות - המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.
- 15.2.5. הנחיות בריאות: א. יהיו כניסות נפרדות לחנויות ולאגף המגורים. לכל חנות תהיה כניסה מזער משק או פריקה וטעינה.
 ב. תחוייב הרחקת 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 העל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

15.3. שטח למבני ציבור -

- 15.3.1. שימושים מותרים בשלשת המגרשים - חינוך, תרבות, בריאות, רווחה.
- 15.3.2. גובה מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית הפיתוח במסגרת הבקשה להיתר ויאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 15.3.3. הנחיות עיצוביות - המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן.

15.4. דרכים - לא תותר בניה, יתרו מעברי קוי תשתיות.

- 15.5. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, רחבות ציבוריות מרוצפות, שבילים, מתקני משחק, ריהוט רחוב. לא תותר בניה, יתרו מעברי קוי תשתיות.

16. טבלת אזוריים שימושים זכויות ומגבלות בניה

16.1 מצב קיים הוראות תכנית מס' 167/במ/7 סעיפים 12.2.

| מס' קומות | מבנים | קוי בנין | | | סה"כ עיקרי + שירות | היקפי בניה מירביים במגרש | | שטח מגרש במ"ר | מספר מגרש | אזור |
|-----------|-------|----------|---|---|--------------------|--------------------------|----------------|---------------|-----------|-----------|
| | | ק | א | צ | | למטרות עיקריות | למטרות שירות * | | | |
| 2 | 2 | 3.5 | 5 | 5 | 55.0% | 15.0% | 40% | 843 | 2 | מגורים א' |
| | | | | - | - | | | 8296 | 407 | שצ"פ |

הערות לטבלת מצב קיים: * חלקי שירות כוללים בין היתר מרתף מבני עזר וחניה מקורה

16.2 מצב מוצע...

| מספר קומות מירבי | קוי בנין מ' מ' מ' | | | מס' מירבית יחיד במ-גרש | תכסית ב- % (4) | סה"כ עיקרי + שירות | היקפי בניה מירביים במגרש | | | | שטח מגרש במ"ר | מספר מגרש | אזור |
|------------------|-------------------|---|---|------------------------|----------------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|-----------|-------------------|
| | א | צ | ק | | | | מעל לקרקע | | מתחת לקרקע | | | | |
| | | | | | | | למטרות שירות (3) | למטרות עיקריות | מטרות שירות (2) | למטרות עיקריות | | | |
| +3 מרתף | * | * | * | | 45% | 130% | 10% | 80% | 40% | - | 1545 | 927 | אזור |
| +3 מרתף | * | * | * | | 45% | 130% | 10% | 80% | 40% | - | 1239 | 928 | למבני |
| +3 מרתף | * | * | * | | 45% | 130% | 10% | 80% | 40% | - | 1000 | 929 | ציבור |
| +2 מרתף | * | * | * | 4 | 60% | 126+68% מ"ר | 10% | 50% | 10% | - | 1204 | 2 | מגורים |
| +2 מרתף | * | * | * | 2 | 60% | 126+68% מ"ר | 10% | 50% | 10% | - | 617 | 130 | א' |
| +2 מרתף | * | * | * | 2 | 60% | 126+68% מ"ר | 10% | 50% | 10% | - | 692 | 131 | מגורים |
| +2 מרתף | * | * | * | 2 | 70% | 126+78% מ"ר | 10%+50% | למסחר | 10% | - | 670 | 128 | א' עם חזית מסחרית |
| +2 מרתף | * | * | * | 2 | 70% | 126+78% מ"ר | 10%+50% | למסחר | 10% | - | 881 | 129 | שצ"פ |
| | | | | | | | | | | | 978 | 407 | |

הערות לטבלה מצב מוצע: * כמסומן בתשריט. יותר קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים סמוכים בתנאי קיר אטום, בהסכמת בעלים.

** מחסן ימוקם בקו בנין צידי ואחורי 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 תהיה כדלקמן: (א) מחסן עד 8% משטח המגרש

(ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= שתי חניות)

(ג) ממ"ד ממ"ק עד 36 מ"ר למגרש

(ד) שיג עד 60 מ"ר למגרש

(4) התכסית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש

17. חניה- החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

18. הנחיות כלליות לתשתית

18.1. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, למעט קוי חשמל.

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל

לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

18.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

18.3. קוי חשמל

18.3.1. הוראות בנין 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 הכולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר 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 להפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחור 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 לאחור 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 קרי 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.

18.3.2. אספקת החשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים 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.

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

19. תנאים למתן היתרי בניה -

19.1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זאת, לאזור אישורה, ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.

19.2. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה. התכנית תכלול את הבינוי, פיתוח המגרשים, גבהים של מבנים ושטח, גדרות, שבילים, רחבות, כל התשתיות והתקשרות לתשתיות ציבוריות.

19.3. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש שצ"פ 407 ואישורה. התכנית תכלול את פיתוח המגרש גבהים של השטח, גדרות, שבילים, רחבות, התשתיות.

19.4. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה מאושרת ע"י רשויות התמרו.

20. הפקעה לצרכי ציבור -

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

21. חלוקה ורישום -

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

22. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע עד 30/12/2014.

תנאי לאכלוס מגרשי המגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ.

23. ח ת י מ ו ת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות שטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מזהיריכם, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הברת או החריאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל או הכרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שטח בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו בהסכם כאמור עפ"י כל דין ועל חתימתנו ניתנה אד ור. מוקדמת נובט תכנון. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מנהלת הפרוייקט

תכנית המס' 33648 ת.ז. 6503996
התכנית נדונה בישיבה 12/10/14
תאריך החלטת המליץ בפני הוועדה
המחוזית להפקדת תכנית א
תאריך 29/10/14
אישור הוועדה

אדר. זאב גור
רשיון מס' 33648
ת.ז. 6503996
המחוזית

תאריך 30/12/14
בעל הקרקע
היתום