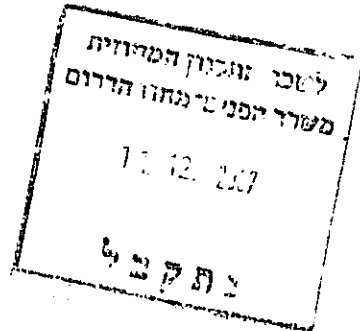


605762



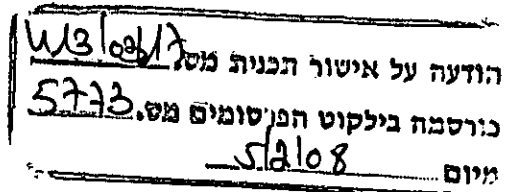
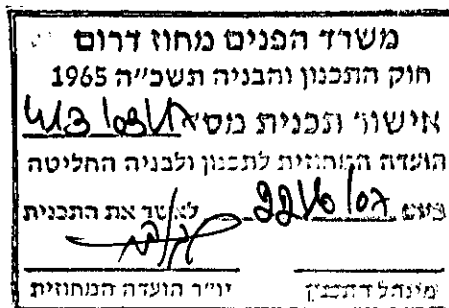
מבוא

תוכנית מפורטת מס' 413/03/17

שכונה 14

תוכנית זו תאפשר שינוי יעוד, מאזור שטח ציבורי פתוח ליעוד אזור מגורים א', לצורך תוספת מגרשים המיועדים למגורים בעלי 3 יח"ד בשכונה 14 ברהט. תוספת המגרשים המתוכננים חיונית לאור הגידול הטבעי במס' המשפחות הגרות בשכונה זו.

שטחי המגורים ינצלו טופוגרפיה מתאימה ואזור הואדי הגובל בתוכנית יישאר ביעודו כשטח ציבורי פתוח. השטח הציבורי הפתוח הנותר יפותח בתמורה להקמת מגרשי המגורים.



-1-

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רהט

תוכנית מפורטת מס' 413/03/17
שינוי לתוכנית מתאר מס' 15/223/02/17, לתכנית מפורטת מס' 7/במ/166,
ולתכנית מס' 17/מק/2155
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שכונה 14

הוראות התוכנית

תאריך :
אוגוסט 2003
ספטמבר 2003
מרץ 2004
אוגוסט 2005
ספטמבר 2006
נובמבר 2006
פברואר 2007

1. שם התוכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 413/03/17 שינוי לתוכנית מתאר מס' 15/223/02/17, תכנית מפורטת מס' 7/במ/166 ולתכנית מס' 2155/מק/17: תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

2. הנתונים הכלליים :

א. מחוז :	הדרום.
ב. נפה :	באר-שבע.
ג. מקום :	רהט, שכ' 14.
ד. גוש :	100231/3
ה. חלקה :	1 (חלק)
ו. המגיש :	עיריית רהט, ת.ד. 8, רהט, מיקוד 85357, טל' 08-9914831.
ז. בעל הקרקע :	מ.מ.י., רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ת.ד. 233 באר-שבע.
ח. עורך התכנית :	אדריכל רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12 ב"ש, טל 6433048 – 08, רשיון מס' 26019.
ט. שטח התכנית :	4419 מ"ר.

3. מסמכי התוכנית :

א. 5 דפים של הוראות התוכנית בכתב. להלן: "הוראות התוכנית".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 הכולל גיליון אחד. להלן: "התשריט".
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
במקרה של סתירה בין התשריט לבין הוראות התוכנית, תגברנה הוראות התוכנית.

4. מטרות התוכנית :

הקמת 4 מגרשי מגורים בשכונה 14 ברהט כמפורט להלן:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' (מגרשים מס' 179-182).
ג. קביעת חזית מסחרית במגרש מס' 179 לאורך דרך מס' 141.
ד. קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרשים מס' 180-182 ל-78% + 147 מ"ר מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
ה. קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש מס' 179 ל-78% + 147 מ"ר + 70 מ"ר למסחר.
ו. קביעת התכליות והשימושים.
ז. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והנחיות לתשתיות.
ח. קביעת שלבי ביצוע התכנית

5. יחס לתוכניות אחרות :

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 15/223/02/17, לתכנית מפורטת מס' 7/במ/166, ולתכנית מס' 2155/מק/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. ציונים בתשריט :

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. רשימת תכליות ושימושים :

7.1 אזור מגורים א'

7.1.1 ישמש למגורים בלבד בשיטת "בנה ביתך". תותר בניית 3 יח"ד בכל מגרש (3 קומות עם מרתף ועלית גג).

7.1.6 כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום, במגרש מס' 179 תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית). מעל השטח המסחרי הנ"ל תותר בניית יח"ד.

7.2 דרכים

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.
רוחב וקווי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

7.3 שטח ציבורי פתוח

שטח זה ישמש לשטחי גינון ונטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה ומעברים מקורים, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים ותשתיות ציבוריות.

8. טבלת הנחיות וזכויות בנייה :

א1. מצב קיים לפי תוכנית מפורטת מס' 7/במ/166 :

אין זכויות בניה

א2. מצב קיים לפי תכנית מס' 15/223/02/17

תכנית מירבית (%)	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות		
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
60%	+ 68% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	50%	-----	מגורים *הערה 8
*הערה 4	*הערה 5 *הערה 6	*הערה 3 *הערה 5	*הערה 2 *הערה 5	*הערה 1 *הערה 6 *הערה 7		
70%	+ 78% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים- 50% + מסחר- 10%	-----	מגורים עם חזית מסחרית
*הערה 4	*הערה 5 *הערה 6	*הערה 3 *הערה 5	*הערה 2 *הערה 5	*הערה 1 *הערה 6 *הערה 7		

הערות:

*הערה 1: תכנית זו מבטלת הגבלת בניה מירבית למטרות עיקריות ביחס לגודל המגרש.

*הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון ובניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתחום קוי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים ממי"ד/ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.

*הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מתסן - עד סך 8% משטח המגרש
- (ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (=2חניות)
- (ג) ממי"ד/ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
- (ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

*הערה 4: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבנים במגרש לרבות: מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.

*הערה 5: זכויות בניה למטרות שירות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו-ישארו בתוקף.

*הערה 6: זכויות בניה למטרות עיקריות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכנית קודם למועד אישור תכנית זו-ישארו בתוקף.

*הערה 7: תותר הקמת שני מבנים במגרשים הגדלים מ-1,000 מ"ר.

*הערה 8: א. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' על פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות:

127.570/088.055, 127.620/090.400 כמסומן בתשריט.

ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' על פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות:

128.213/090.360, 128.422/088.110 כמסומן בתשריט.

ב. מצב מוצע

קווי בנין	מס' יחיד מקסימלי למגרש	מס' קומות	תכנית מרבית (במ"ר או %)	היקפי בנייה מרביים במגרש (במ"ר או %)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור	
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות				
					מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע				מתחת לקרקע
א	צ	ק									
כמסומן בתשריט	3	+ 3 עלית גג + מרתף או +3 קומות עמודים	+ 35% + 147 מ"ר	+ 78% + 147 מ"ר	+ 8% + 147 מ"ר	10%	60%	---	717 704 703	180 181 182	מגורים א
			*הערה 4 *הערה 5	*הערה 3	*הערה 2	*הערה 1					
*הערה 6	3	+ 3 עלית גג + מרתף או +3 קומות עמודים	+ 40% + 147 מ"ר מסחר + 70 מ"ר	+ 78% + 147 מ"ר מסחר + 70 מ"ר	+ 8% + 147 מ"ר	10%	מגורים + 60% מסחר + 70 מ"ר	---	741	179	מגורים א' עם חזית מסחרית
			*הערה 4 *הערה 5	*הערה 3	*הערה 2	*הערה 1					
								677	283	ש.צ.פ.	

- *הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה גובה מירבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- *הערה 2: חלוקת שטחי בניה למטרות שירות מעל הקרקע 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 27 מ"ר למגרש.
 - ד. קומת עמודים - עד 30 מ"ר, גובה מירבי לקומת עמודים יהיה 2.20 מ'.
 - ה. שייג - עד 60 מ"ר למגרש. השיג יהיה בנוי מבניה קלה - קונסטרוקציית פלדה או עץ. חומרי הגמר יהיו מרעפים או איסקורית. המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבזוקים
- *הערה 3: התכנית המירבית תכלול: 35% למטרות עיקריות + 8% למחסן + 30 מ"ר לסככת רכב + 60 מ"ר לשייג + 30 מ"ר קומת עמודים + 27 מ"ר ממ"ד / ממ"ק + 70 מ"ר מסחר עבור מגרש מס' 179 בלבד.
- *הערה 4: גובה מבנה מגורים עם גג שטוח וביתן יציא לגג לא יעלה על 12 מ' ממפלס קרקע מתוכנן. גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 12 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
- *הערה 5: תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף. עליית גג יחשב כשטח שרות.
- *הערה 6: תותר בניית סככת לרכב פרטי במרווח קדמי / או צדדי 0.00 מ'. תותר בניית מחסן (ניפרד מבית מגורים) ברבע אחורי של המגרש.

9. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

10. מיקלטים:

ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

11. ניקוז:

הבנייה תתבצע על פי הנחיות משרד הבינוי והשיכון לבניה משמרת נגר ובאישור רשות הניקוז.

12. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

- א. הנחיות כלליות תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע; סלילת דרכים; הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.
- ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ'), והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
- ג. אספקת חשמל - תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תהיה תת-קרקעית או עילית, בהתאם לקיים בשכונה.
- ד. תשתיות חשמל:
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה ומאושרים עפ"י דין, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ שנקבע בתכנית זו ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- ג. תנאי לאכלוס יחידות הדיור יהא השלמת פיתוח השצ"פ כאמור.
- ד. הבקשה להיתר בניה תכלול הקמת גדות וקורות תומכים בחזית האחורית שיענו על דרישות תכנוניות (קרבה לקו בינוי וטופוגרפיה) ואסתטיות (חזית הפונה לרשות הרבים), הקמת גדר/קיר תומך.
- ה. פתרון חניה בתחום מגרש 179.
- ו. כל בקשה להיתר בניה תכלול את כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.
- ז. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכנוניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ח. התכנוניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14. הפקעה לצורכי ציבור:

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

15. איחוד חלוקה ורישום:

איחוד חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

16. תאריך ושלבי ביצוע:

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות
 גיון לוו התגודות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 החתימתו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין החתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל נשות מוסמכת לסי כל חזה ועל מי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הסרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שבו החתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת נובט חשיבות
 מינהל מקרקעי ישראל:
 מחוז הדרום
 מינהלת הבדואר

ועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מינהל מקרקעי ישראל
 מינהלת הבדואר

עקב קידום
 אחראי למוסמכות
 מינהלת הבדואר

ועדה מקומית

עורך התוכנית

רבינוביץ ז'קטוביץ אזוריכל
 רח"י עבודת 10 באר שבע
 טלפקס 08-5555555
 פלאפון 052-355195

ועדה מחוזית