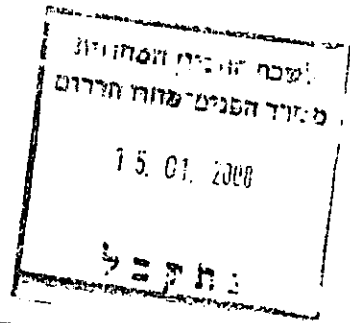


605787

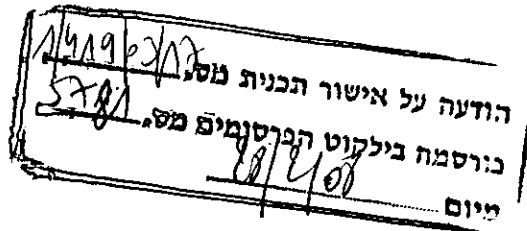
-1-



מרחב תכנון מקומי רהט
 תוכנית מפורטת מס " 1/419/03/17
 מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס " 166/במ/7
 ותואמת תוכנית מתאר מס" 15/223/02/17

הוראות התוכנית

מחוז : הדרום
 נפה : באר שבע
 מקום : רהט שכונה 14 מגרש 14
 תאריך : 15/03/07



מבוא לתוכנית מפורטת מס 1/419/03/17
שכונה 14 – רהט

שטח התוכנית ממוקם בשכונה 14 מגרש 14 רהט
מגיש התוכנית מבקש להגדיל אחוזי בנייה כך שיהיו ארבע יחידות דיור וכן
שינוי בקווי הבניין בשטח המגרש הנדון .

קאיד אבו פריח
מהנדס ומודד מוסמך
מס"רשיון 740
רהט שכונה 4 בית 25 ת.ד 529

פרק א - התוכנית

1. **המקום** : רהט, שכונה 14 מגרש 14
2. **שם התוכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס 1/419/03/17 המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס" 7/במ/166 ותואמת את תכנית מתאר מס " 15/223/02/17
3. **מסמכי התוכנית** : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט").
4. **שטח התוכנית** : 1.120 דונם
5. **גוש** : 100231/12 חלקה : 1-חלק
6. **היזום ומגיש התוכנית** : אבו עאמר סעיד ת.ז 025811621
אבו עאמר לובנה ת.ז 025830829
רהט שכונה 14 בית 14.
7. **בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל
8. **עורך התוכנית** : קאיד אבו פריח מהנדס ומוודד מוסמך
רהט שכונה 4 בית 25 ת.ד 529
9. **יחס לתוכניות אחרות** : : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס" 7/במ/166 ותואמת תכנית מתאר מס" 15/223/02/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. **מטרות התוכנית** : הגדלת זכויות הבניה במגרש מס" 14, כמפורט להלן :
א. קביעת 4 יח"ד במגרש .
ב. קביעת שטחי הבנייה המירביים במגרש ל 68%+126 מ"ר מתוכם ; 60% המהווים שטחים עיקריים .
ג. קביעת התנאים למתן היתרי בניה .
ד. קביעת שלבי ביצוע התוכנית .
11. **ציונים בתוכנית** : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב" - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה.

1. **אזור מגורים א (מגרש מס" 14)**
 - 1.1. שימושים - מבנה מגורים אחד בלבד , הכולל 4 יח"ד.
 - 1.2. גובה מירבי - 2 קומות כמפורט להלן :
(א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה
(ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 8.50 מ' מעל למפלס הכניסה
2. **דרכים** : מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהיא.

3. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
א. מצב קיים לפי תכנית מתאר מאושרת מס"17/02/223/15
 זכויות והנחיות בניה :

מס קומות מירבי	קו בנין (מ)			תכסית מרבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר ו %)				שטח מגרש (מ"ר)	מס מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2+ מרתף או 2+ קומות עמודים 7 הערה 7 9 הערה 9	5	3	5	60% 4 הערה 4 8 הערה 8	+68% 126 מ"ר	+8%	10% (מרתף)	50%	1 הערה 1	800	14	אזור מגורים א
						3 הערה 3	2 הערה 2					

- *הערה 1 :** במגרשים ששטחם עולה על 600 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. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב
- *הערה 3 :** חלוקת שטחי הבנייה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן :
- א- מחסן : עד סך 5% משטח המגרש, גובה מרבי למחסן יהיה 2.75 מ" (ממפלס הרצפה ועד רום הגג)
- ב-סככת רכב : עד 30 מ"ר למגרש (=חנויות) גובה מרבי 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 איסכורית, המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבטוחים עם טיח עד לגובה מרבי 1.0 מ"ר
- *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 של 6.00 מ"ר האחד מהשני.
- *הערה 5 :** במקרים ששני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת יראו את שני המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קווי הבניין ואחוזי הבנייה. במקרה שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים שונים המבקשים לבנות עם קיר משותף תתיר הועדה בניה עם קיר משותף בקו בניין 0.0 מ"ר בקירות שיעמדו בקו בניין 0.0 מ"ר יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.
- *הערה 6 :** תותר בניית סככה לרכב פרטי במרווח קדמי / או צדדי 0.00 מ"ר.
- תותר בניית מחסן במרווח אחורי 0.00 מ"ר וצדדי 0.00 מ"ר או 3.00 מ"ר. המרווחים בין בית המגורים למחסן לא יפחת מ 4.0 מ"ר.
- *הערה 7 :** גובה מבני מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ"ר ממפלס קרקע מתוכנן, גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.50 מ"ר ממפלס קרקע מתוכנן.
- *הערה 8 :** התכסית המרבית תכלול : 30% למטרות עיקריות + 5% למחסן +30 מ"ר לסככת רכב +60 מ"ר לשיג
- *הערה 9 :** ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.

ב. מצב קיים לפי תכנית מפורטת מאושרת מס" 7/במ/166
זכויות והנחיות בניה :

מס קומות מירבי	קו בנין (מ)			תכנית מרבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר ו %)				שטח מגרש (מ"ר)	מס מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2	5	3	5		+52% 50 מ"ר	+12% 50 מ"ר		40%	800	14	אזור מגורים א	

מצב מוצע

מס קומות מירבי	קו בנין (מ)			תכנית שטח מרבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר ו %)				שטח מגרש (מ"ר)	מס מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
	כמסומן בתשריט			62% הערה 1	68% + 126 מ"ר	+8% 126 מ"ר		60%	800	14	אזור מגורים א	

הערות לטבלת מצב מוצע :

- הערה 1 : התכנית המרבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש לרבות מחסן עד 8% , 30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.
- הערה 2 : חלוקת שטחי הבנייה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקן :
- א- מחסן - עד סך 8% משטח המגרש
 - ב-סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות)
 - ג- ממ"ד/ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
 - ד- שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

פרק ג – תנאים כללים

- 1 **חניה** : החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה .
- 2- **מקלטים** : בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו .
- 3- **הנחיות כלליות לתשתיות** :

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסוימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית .

- א. מים ומערכות ביוב: בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל :

ב.1 המרחקים לבניה מקווי החשמל יהיו כדלקמן :

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	קו חשמל
3.5 מ	3 מ	קו חשמל מתח נמוך
6 מ	5 מ	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
35 מ		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

ב.2 - לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה שלעיל, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
ב.3 - אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ"מ מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.

4. תנאים למתן היתר בנייה

א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

5 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. חומרי גלם

חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.

ב. הגדרות

הגדרות ייבנו בגבול המגרש- חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן.

1. הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.
2. גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן יהיה לצרף יותר מחומר אחד.
3. הגדרות בגבול שבילים ציבוריים ו ש.צ.פ ייבנו מאבן. גובה מרבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

6. חלוקה ורישום

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

7. "הפקעות לצרכי ציבור" נוסח ירושלים:

"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 ח לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

8. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

חתימת מגיש התוכנית

~~קאנד אבו מריח~~
מחלקת ארחה ומגורים (38744)
ומודד מוסמך (מ.ר. 740)

חתימת יוזם התוכנית

סעיד לביד

חתימת בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין החתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל החזק ועל פי כל דין.
למען הסד ספק מיעתר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הסרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן החתימתנו ניתנה אך ורק מנקדה מבט תמנית.

תאריך: 9/1/88
מינחל מקד סט ישראל
מחצ' הדלוק
מינחל חקלאי
הלת והבואיט
קיווד
למפרי