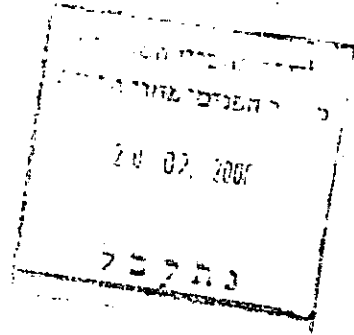
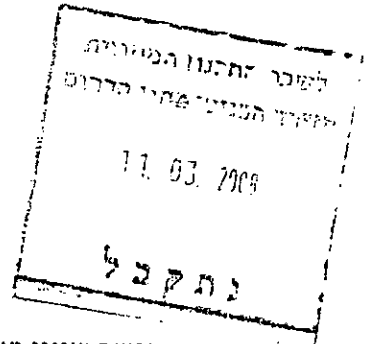


6005849

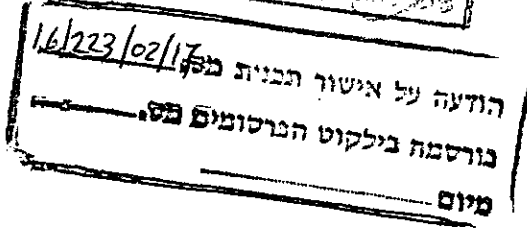
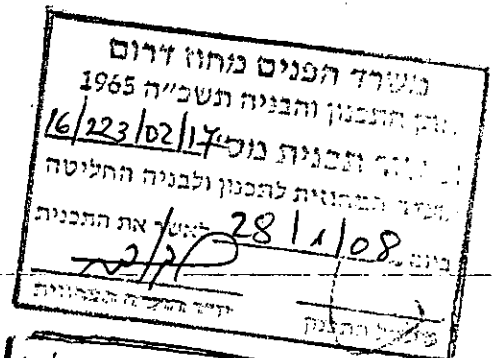


מבוא  
תכנית מתאר מס' 16/223/02/17

שכ' 29 - רהט



תכנית זו תאפשר שינוי יעוד מאזור שטח ציבורי פתוח, על פי תוכנית המתאר, ליעוד אזור מגורים א', לצורך תוספת מגרשים המיועדים למגורים בשכונת 29 ברהט.  
תוספת המגרשים המתוכננים חיונית לאור הגידול הטבעי במס' המשפחות הגרות בשכונה זו.  
גבולות המגרשים המיועדים לתכנון נקבעו בהתאם לתנאי הטופוגרפיה-עד קו המצוק.  
שטח ציבורי פתוח במגרש "ב' 1" יפותח בתמורה להקמת מגרשי המגורים.



-1-  
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "רהט"

תכנית מתאר מס' 16/223/02/17  
שינוי לתכנית מס' 2/223/02/17  
מס' 15/223/02/17

הרחבת שכונה  
שכי 29 - רהט

הוראות התוכנית

---

תאריך :  
2003 אוגוסט  
2003 דצמבר  
2005 אפריל  
2006 ספטמבר  
2006 דצמבר  
2007 ינואר  
2007 פברואר

1. שם התוכנית:  
תוכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 16/223/02/17  
שינוי לתכנית מס' 15/223/02/17, 2/223/02/17
2. הנתונים הכלליים:  
א. מחוז: הדרום.  
ב. נפה: באר-שבע.  
ג. מקום: רהט, שכי 29.  
ד. גוש: 100226(ארעי).  
ה. חלקה: -  
ו. המגיש: עיריית "רהט".  
ז. בעל הקרקע: מדינה בן צבי 1, 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: 6.02 ד'
3. מסמכי התוכנית:  
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 5 דפים של הוראות התוכנית בכתב. להלן: "הוראות התוכנית".  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 500. הכולל גיליון אחד. להלן: "התשריט".  
במקרה של סתירה בין התשריט להוראות התוכנית, תגברנה ההוראות התוכנית.  
ג. נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז. להלן "נספח הניקוז".
4. מטרות התוכנית:  
הרחבת שכונה 29 ע"י הוספת 3 מגרשי מגורים א' הכוללים 9 יח"ד כמפורט להלן:  
א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' (במגרשים מס' 174, 175, ג 176), דרך משולבת ושביל להולכי רגל.  
ב. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל-691 מ"ר +8%(במגרשים מס' 174, 175, ג 176) מתוכם 450 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.  
ג. קביעת התכליות והשימושים.  
ד. קביעת הנחיות לתשתית.  
ה. קביעת התנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע התכנית.
5. יחס לתוכניות אחרות:  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 15/223/02/17, 2/223/02/17 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 תותר בניית מבנה מגורים אחד, הכולל 3 יח"ד, לפי אחת משתי אפשרויות:  
3 קומות עם מרתף ועלית גג  
או לחלופין 3 קומות עם קומת עמודים ועלית גג.  
7.1.2 מרתף - ראה פירוט טבלת זכויות בניה, מצב מוצע, הערה מס' 1.  
7.1.3 מחסן - ראה פירוט טבלת זכויות בניה, מצב מוצע, הערה מס' 2.  
7.1.4 סככת רכב - ראה פירוט טבלת זכויות בניה, מצב מוצע, הערה מס' 2.  
7.1.5 גובה 0.00 של הבתים יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גובה אבן השפה של הכביש.  
7.1.6 שיפוע המגרשים יהיה כלפי הכבישים ולא יורשה ניקוז ישירות למצוק.  
7.2 דרך משולבת.  
שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית. תיאסר בניה כלשהי רוחב וקווי בניין כמסומן בתשריט.  
7.3 שביל להולכי רגל.  
בשבילים להלכי רגל לא תותר כל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי ורצוף. תותר הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.  
7.4 שטח ציבורי פתוח.  
שטח זה ישמש לשטח גינון ונטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גנים קירות תומכים, מסלעות ותשתיות ציבוריות. חומר גמר לשבילים- אבנים משתלבות. מעקות בטיחות מברזל.

8. טבלת הנחיות וזכויות בנייה:

8.1 מצב קיים לפי ת.מ. 15/223/02/17

תכנית	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר					אזור	
	מרבית (%)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות		
			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		מתחת לקרקע
60%	+68% 126מ"ר	+8% 126 מ"ר	10%	50%	-- --	מגורים	
הערה* 4	הערה* 5 הערה* 6	הערה* 3 הערה* 4	הערה* 1	הערה* 1 הערה* 6 הערה* 7	-- --	הערה* 8	

\*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 הבנייה. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד/ממ"ק. רניאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.

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

(א) מחסן - עד 8% משטח המגרש.

(ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר המגרש (=2חניות).

(ג) ממ"ד/ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.

(ד) שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

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

\*הערה 5: זכויות בניה למטרות שירות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכנית קודם למרעז 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-1000 מ"ר.

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

הנקודות: 127:620/090:400, 127:570/088:055 - כמסומן בטשריט:

ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד בין הנקודות: 128.422/088.110, 128.213/090.360 כמסומן בטשריט.

8.2 מצב מוצע

קווי בנין	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית (במ"ר)	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור	
				סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות				
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י	יא	
כמסומן בתשריט	3 3 3	3+מרתף +עלית גג או 3+קומת עמודים +עלית גג	505	+691 8%	+8% 141	100	450	-- -- --	753 759 753	א174 ב175 ג176	אגורים א'
הערה* 7		הערה* 5 הערה* 6	הערה* 3 הערה* 4		הערה* 1 הערה* 2						

הערות:

\*הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה 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 הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:  
(א) מחסן - עד 8% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד רום הגג).

(ב) סככת רכב - עד 45 מ"ר למגרש (= 3 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. השיג יהיה בנוי מבניה קלה - קונסטרוקציית פלדה או עץ. חומרי הגמר יהיו מרעפים או איסקורית. המבנה יהיה פתוח מכל צדדיו עם אפשרות לבניית קיר מבלוקים עם טיח עד לגובה מירבי של 1.0 מ'.

\*הערה 3: תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד.

\*הערה 4: התכנית המירבית תכלול: למטרות עיקריות + עד 40 מ"ר למחסן + 45 מ"ר לסככת רכב + עד 60 מ"ר לשיג + ממ"ד / ממ"ק 18 מ"ר.

\*הערה 5: גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

\*הערה 6: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף. עליית גג יחשב כשטח עיקרי. קומת עמודים יחשב כשטח למטרות עיקריות.

\*הערה 7: תותר בניית סככה לרכב פרטי במרווח קדמיו / ארצדדי 0:00 מ'.

תותר בניית מחסן במרווח אחורי וצדדי 0.0 מ' או 3.5 מ'.

המרווח בין בית מגורים למחסן לא יפחת מ- 4.0 מ'.

מיקלטים:

9. ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א. שטח מירבי לממ"ד יהיה 9 מ"ר לכל יח"ד בנפרד או לחילופין 10 מ"ר ממ"ק ל- 2 יח"ד.

הנחיות כלליות 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. אין לבנות קירות תומכים שגבוהם לא יעלה על 1.80 מ' מעל גובה הקרקע הטבעית.

ד. יש לאסור שפיכת עפר ועודפי חומרי בניין /או ביצוע כל עובדות פיתוח מחוץ לגבול המגרש או לכיוון הנחל.

ה. 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.

תשתיות חשמל:

ו. 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, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיפוי	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'

ז. הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי:

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי המים אפשר

שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיד (כגון: חצץ, חלוקים וכו') ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

- ח. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- ט. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
- י. אין לבנות קירות תומכים שגובהם יעלה על 1.80 מ' מעל גובה הקרקע הטבעית.
- י. אין לשפוך עפר ועודפי חומרי בנין ו/או ביצוע כל עבודות פיתוח בתחום הוואדי המוגדר כשצ"פ.

- 12. תנאים למתן היתר בנייה:
  - א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
  - ב. כל בקשה להיתר תכלול את פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים. מיקום החניות, הכניסות למגרש. גדרות וחזיתות לגדרות. מתקן לאיסוף אשפה מתקן ליבוש כביסה. חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, חומרי גמר. עיצוב ותכנון הגדרות לפי הנחיות של ועדה המקומית.
  - ג. הריסת המבנים כתנאי להוצאת היתרי בנייה.
  - ד. תנאי להוצאת היתרי בנייה במגרשי-המגורים-הא-הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ מס' ב' 1 ואישורה ע"י הועדה המקומית.
  - ה. תנאי לאיכלוס יחידות הדיור יהא השלמת פיתוח השצ"פ כאמור.
  - ו. תנאי להוצאת היתר בניה הסדרת הניקוז בכל שטח התכנית בהתאם להנחיות מהנדס העיר ורשות הניקוז.
- 13. חנייה:
  - החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף בעת מתן היתר הבניה.
- 14. הפקעה לצורכי ציבור:
  - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו חיונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו חסכם כמתאים בנינו ואין תמימתנו זו אלא במקום חסכת כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מטעמת לפי כל חזת ועל פי כל דין. למען הסד ספק מתנהר כזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו חסכם בגין השטח הכלל בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום חסכם כאמור ולא ויתור על זכותנו לבטלו בגלל תפרו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו וכחיות כל שכן בשטח, ולא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה חסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום  
מנהלת הבחואסם

תאריך: 18/10

על פי דין  
אין להיתר הבחואסם  
אשר לא יעשה  
אין להיתר הבחואסם  
אשר לא יעשה

17. חתימות

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מגיש התוכנית

עורך התוכנית

הואמון 1-765195

הועדה מקומית

וועדה מחוזית