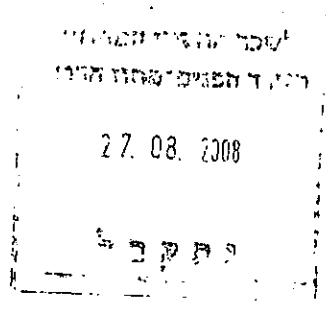


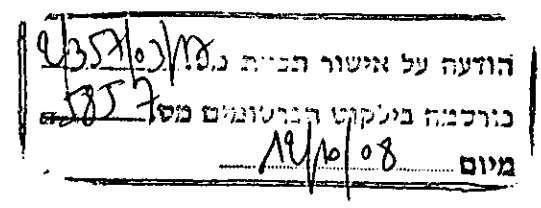
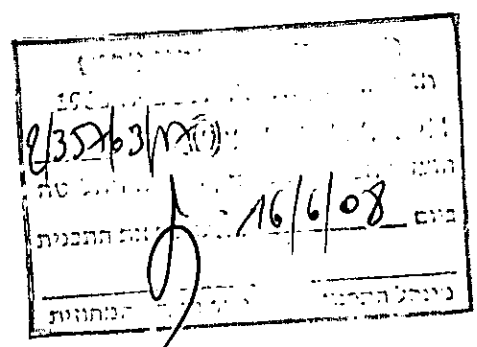
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רהט
תכנית מפורטת מס' 2/356/03/17
שינוי לתכניות מס' 355/03/17 ; 1/355/03/17 ; 3/355/03/17
2155/מק/17 ; 1/245/03/17 ; 356/03/17 ; 354/03/17
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
רהט, שכונות 9, 10, 21



נפה : באר-שבע
מקום : רהט, שכונות 9, 10, 21
גושים וחלקות :

- שכונה מס' 10,9 :**
 100231 (בהסדר) על פי רישום ישן גוש 13 ח"ח 7,5 רישום בלתי ידוע.
 400103 (בהסדר) על פי רישום ישן גוש 13 ח"ח 5 רישום בלתי ידוע.
 100225/1 ח"ח 1.
שכונה מס' 21 :
 100487 ח"ח 65.
 100231/11 חלקות בשלמות 47,48,54,55,56,57
 ח"ח 21,62,18,42
 100226 (בהסדר) על פי רישום ישן גוש 48 ח"ח 2-רישום בלתי ידוע.
 ח"ח 1 ספר ב"ש 9 דף 35.
 100607 (בהסדר) על פי רישום ישן גוש 48 ח"ח 1-ספר ב"ש 9 דף 35.
 גוש 47 ח"ח 9 ספר ב"ש 9 דף 43.
 100230 (בהסדר) על פי רישום ישן גוש 47 ח"ח 19-ספר ב"ש 9 דף 34.
 גוש 47 ח"ח 7 רישום בלתי ידוע.

שטח התכנית : 201.718 דונם
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
מגיש התכנית : המנהלה לקידום הבדואים בנגב
המתכנן : אדריכל חיים פלמן (רשיון מס' 18113)
 רח' טל חרמון 30, ב"ש, טל' 6420412-08



שמות החוכרים :

35543016	עבדול עזיז מחמד אזברגה
35542760	חמאד דאמן אבו עאבד
35219666	סלים סאלם אבו חרמה
52467453	מוסא אחמד אבו תקפה
53871828	עלי עודה אבו דהיבאן
34080754	סאד לאמור אל הוזייל
35737519	סהאד סלים אל הוזייל
28181238	עטייה מחמד אל עביד
35141217	סעדה סעיד שבלי
56870918	סלים סלימאן אלעביד
56870900	בדר אלעבד אלעביד

באר-שבע - אוקטובר 2007,

**מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רהט**

**תכנית מפורטת מס' 2/356/03/17
שינוי לתכניות מס' 355/03/17 ; 1/355/03/17 ; 3/355/03/17
2155/מק/17 ; 402/02/17 ; 1/245/03/17 ; 356/03/17 ; 354/03/17
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
רהט, שכונות 9, 10, 21**

מבוא לעקרונות תכנון

תכנית זו משנה תכנון שכונות קיימות 9, 10, 21 ברהט, בשכונות 9, 10 יעוד הקרקע במצב קיים היינו שטחים לתכנון לעתיד, ואילו בשכונה מס' 21 מרבית השטחים במצב קיים הנם שטחים ציבוריים פתוחים. שטחים אלה שונו לאזורי מגורים א', בנייני ציבור, דרכים ודרכים משולבות ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית עודכנה לפי המצב בשטח ומגמות הפתוח בעתיד.

במצב קיים התכנית כוללת: בשכונה 10 - 3 מגרשי מגורים בהם 12 יח"ד ובשכונה 21 - 6 מגרשי מגורים עם 24 יח"ד.

התכנית המוצעת מגדילה את מס' יח"ד ל: שכונה 9 כוללת 13 מגרשי מגורים עם 52 יח"ד, שכונה 10 כוללת 75 מגרשי מגורים עם 300 יח"ד, שכונה 21 כוללת 28 מגרשי מגורים עם 112 יח"ד. סך הכל בתחום התכנית המוצעת מוצעות כ-124 מגרשים הכוללים כ-464 יח"ד לבניה עצמית, חלקם עם חזית מסחרית. בתחום התכנית יפותח שצ"פ מס' 501-518 בתמורה לשינוי יעוד למגורים.

- 1 שם התכנית:**
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 2/356/03/17, שינוי לתכניות מס' 355/03/17 ; 1/355/03/17 ; 3/355/03/17 ; 354/03/17 ; 356/03/17 ; 1/245/03/17 ; 2155/מק/17 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, רהט, שכונות 9, 10, 21 - להלן התוכנית.
- 2 מסמכי התכנית:**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
2.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
2.2 התשריט ערוך בק.מ. 1250:1, (להלן התשריט).
2.3 נספח תנועה מנחה בק.מ. 1250:1.
- 3 יחס לתכניות אחרות:** התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר 402/02/17 ומהווה שינוי לתוכניות המפורטות מס' 355/03/17 ; 354/03/17 ; 3/355/03/17 ; 1/355/03/17 ; 2155/מק/17, 1/245/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
- 4 מטרת התכנית:** הקמת מגרשי מגורים בשכונות 9, 10, 21 הכוללים 464 יח"ד כמפורט להלן:
4.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
4.2 שינוי יעוד משטח לתכנון לעתיד, שצ"פ לאזור מגורים א', אזור מגורים א' עם חזית מסחרית, שטח לבנייני ציבור, שצ"פ, דרכים ודרכים משולבות.
4.3 קביעת התכליות והשימושים.
4.4 קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4.5 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4.6 קביעת הנחיות כלליות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.
4.7 קביעת שלבי ביצוע התכנית.
- 5 ציונים בתכנית:** בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 6 תכליות ושימושים:**
- 6.1 **אזור מגורים א':** באזור זה יוקמו יח"ד צמודות קרקע, בקומה אחת או שתיים - קוטג', ומבני עזר, כדלקמן:
6.1.1 תותר בניית עד 2 מבני מגורים במגרש (עד 4 יח"ד) מעל 800 מ"ר, במרחק מינימלי 6.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר אטום, או בית מגורים אחד במגרש עד 800 מ"ר.
6.1.2 מס' קומות מקסימלי - 2 + קומת מסד (או מרתף) + עלית גג. גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ', בגג שטוח 7.0 מ', מגובה מפלס הכניסה הקובעת, שהיא המדרכה הגבוהה בחזית המגרש.
6.1.3 שטחי השרות יכללו חניה מקורה, יחידה או משותפת לשני יחידות מגורים צמודות. קו בנין קדמי וצדדי 0.0.
6.1.4 תותר בניית מחסנים בגובה 2.5 מ', ברבע האחורי של המגרש בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' (בהסכמת השכנים), או 3.0 מ'. במידה והמגרש גובל עם שטח לבנייני ציבור, המחסן יוקם במרחק 3.0 מ' מגבולו.
6.1.5 תותר בניית שיג עד 60.0 מ"ר למגרש.
6.1.6 לא תותר כניסה למגרשים מדרך ראשית, אלא רק מהדרכים המיועדים לכך.
- 6.2 **אזור מגורים א' עם חזית מסחרית:** באזור זה יוקמו יח"ד צמודות קרקע, בקומה אחת או שתיים - קוטג', עם חזית מסחרית, ומבני עזר, כדלקמן:
6.2.1 תותר בניית בית מגורים אחד במגרש (עד 4 יח"ד) עם חזית מסחרית.
6.2.2 כדי לאפשר מסחר קמעוני לצרכי יום יום תותר בנית קומת קרקע מסחרית חלקית בשטח עיקרי (חנות) + שטח למטרת שירות (מחסן) שלא יעלו על 70 מ"ר בסה"כ.

- 6.2.3 יעוד החנות והפעלתה - בהתאם לאישור משרד הבריאות והעירייה. לא יאושר אחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה המיועד לחנות ולמחסן הנלווה.
- 6.2.4 מס' קומות מקסימלי - 2 + קומת מסד (או מרתף) + עלית גג. גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ', בגג שטוח 7.0 מ', מגובה מפלס הכניסה הקובעת, שהיא המדרכה הגבוהה בחזית המגרש.
- 6.2.5 שטחי השרות יכללו חניה מקורה, יחידה או משותפת לשני יחידות מגורים צמודות. קו בנין קדמי וצדדי 0.0.
- 6.2.6 תותר בניית מחסנים בגובה 2.5 מ', ברבע האחורי של המגרש בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 מ' (בהסכמת השכנים), או 3.0 מ'. במידה והמגרש גובל עם שטח לבנייני ציבור, המחסן יוקם במרחק 3.0 מ' מגבולו.
- 6.2.7 בניית שיג עד 60.0 מ"ר למגרש.
- 6.2.8 לא תותר כניסה למגרשים מדרך ראשית, אלא רק מהדרכים המיועדים לכך.
- 6.3 שטח לבנייני ציבור:**
- 6.3.1 מגרש מס' 901 ו-902 מיועד לגן ילדים, מעון יום, מסגד, מועדון, וכד'.
- 6.3.2 מגרש מס' 903 מיועד להקמת בית-הספר.
- 6.4 שטח ציבורי פתוח:**
- מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, מתקני נופש, ספורט, פיסול סביבתי וכיו"ב. תותר העברת ניקוז וקווי תשתית, דרכים, שבילים ומדרכות, בתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח, בקירות תמך או קפלי קרקע.
- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בגודל מקסימלי עד 50 מ"ר כ"א, בהתאם לתכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.
- 6.5 דרכים:**
- ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה (בנוסף לחניה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות, ותיאסר בניה כלשהי.
- 6.6 דרכים משולבות:**
- 6.6.1 הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי-רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית הדרושות עבור המגורים בשכונה, תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן ספה מונמכת. תכנון הרחוב ייתן פתרון לביטחון הולכי-הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחייה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- 6.6.2 הכניסות למגרשים ברכב יהיו משותפות לכל זוג מגרשים שכנים, במידת האפשר.
- 6.7 חניה:** תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.
- 7 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:**
- 7.1 קירות חוץ יהיו בשילוב טיח חלק צבוע בצבע עמיד בגוונים בהירים (כדוגמת טמגלס) וציפוי אבן מסותתת מלבנית. מצללות יצופו בחומרי גלם של חזיתות הבניינים הסמוכים.
- 7.2 גגות המבנים יהיו מבטון ו/או גגות קלים מעץ או מתכת, כאשר החיפוי יהיה בצבע בהיר ו/או שקוף בלבד.
- יותר גגות משופעים בכיסוי רעפים או חומרים סינתטיים בשיפוע אחיד - 30%, ובצבע אחיד של רעף.
- ייתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים בחזית וגג הבניין באישור הוועדה המקומית. דודי שמש וקולטים יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין. בגגות משופעים קולטי השמש יהיו מונחים על משטח הגג, הדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- 7.3 הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל במידת הצורך, דוגמת הסורגים על חלונות הבניינים.
- גובה הגדר יהיה מ' 0.3 עד מ' 1.8 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. קירות תומכים בין מגרשים סמוכים יבנו עד גובה מ' 0.3 לפחות מהמפלס הגבוה.
- הפתרון ייתן במסגרת תכנית הפתוח לפי המצב הטופוגרפי, בהתאם לתכנית הבינוי, לשביעות רצון מהנדס העיר.

7.4 מפלס הקומה העיקרית, מפלס החניות, ומיקום הכניסה לחניה, יהיו בהתאם להוראות תכנית הבינוי, ויהיו מחייבות בגמישות של ± 0.5 מ'.

8 הנחיות כלליות לתשתית: תקבענה

הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
בקו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. 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 חשמל - מחוז הדרום.

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 לאיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכול בתאים עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

9 חלוקה ורישום: יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

10 הפקעות לצרכי ציבור: 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.

11 תנאים למתן היתרי בניה:

11.1 היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

11.2 היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.

11.3 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר עפ"י כל דין.

11.4 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

11.5 היתרי בניה למגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, ינתנו לאחר ביצוע הריסתם בפועל.

11.6 תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשי המגורים יהא הגשת תכנית פתוח לשצ"פ שנקבע לכך בתכנית זו ואישורה ע"י הועדה המקומית.

11.7 תנאי לאכלוס יחידות הדיור יהא השלמת פתוח השצ"פ כאמור.

11.8 תנאי למתן היתרי בניה בשכונה 21 יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י הרשויות המוסמכות.

טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב קיים) 12

שם האזור	מס' יחיד	מס' קומות מרבי	שטחי בניה מרביים ב-% ובמ"ר								
			עיקרי		שרות		תכנית	סה"כ			
			מלעל לקרקע	מתחת לקרקע	מלעל לקרקע	מתחת לקרקע					
מגורים א'	4	+2 מרתף	40%	-	+5% מ"ר 126	10%	47%	+55% מ"ר 126	7	3.5	10

טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב מוצע) : 13

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש מיני במ"ר	מס' יחיד	מס' קומות מרבי	שטחי בניה מרביים ב-% ובמ"ר							
					עיקרי		שרות		תכנית	סה"כ		
					מלעל לקרקע	מתחת לקרקע	מלעל לקרקע	מתחת לקרקע				
מגורים א'	124-101 127 204-201 225-206 234-229 424-401 430-427	500	4	+2 מרתף	50%	-	+8% מ"ר 126	10%	60%	+68% מ"ר 126	כמסומן בתשריט "	
מגורים א' עם חזית מסחרית	328-301	500	4	+2 מרתף	+50% מסחר 10%	-	+8% מ"ר 126	10%	60%	+78% מ"ר 126	כמסומן בתשריט "	
בנייני ציבור	901 902 903	1000 1000 1000		3	40%	-	5%	25%	25%	70%	כמסומן בתשריט "	
שצ"פ	לפי המפורט בסעיף 6.4											

מינהלת הבדואים
מרכז תכנון
אזור סבוראי

הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה 1: תכנית זו מבטלת הגבלות בניה מירבית למטרות עיקריות ביחס לגודל ומס' קומות.
- הערה 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה בגובה מרבי 2,35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה) ובתחום קוי הבנין. המרתף ישמש לאיחסון, מתקנים טכניים וממ"ד/ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
 - (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.
- הערה 4: התכנית המירבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש לרבות: מחסן עד 8%, 30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.

14 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלבים ותושלם תוך 5 שנים מאישורה.

אדריכל חיים
מ. רשיון 18113
רח' לוחמי חצות 38-ב' י"ש
טל: 08-6420412, 051-939212

המתכנן

יונה צור - סבוראי
מרכז תכנון
מינהלת הבדואים

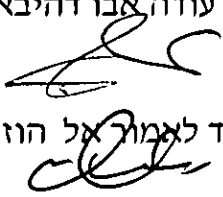
היוזם

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
החיימתנו הינה לרכיבי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמו הסכם מתאים בנינו ואין החיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חזת ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מותר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם או הודאה הכללית בתכנית, אין בהחיימתנו על התכנית לכטלו בגלל חסרתו על ידו מי שרכש מאתנו על זכויות - חסכם במגרש, ואו על כל זכות אחרת העומדת לזכות מוקדמת לטובת התכנית, כל דין שכן התכנית תבוצע לפי תנאי ומקדמי הישג מוחו חדרים מינהלת הבדואים

תאריך

יעקב קינוד
אהרן לקיפו
מינהלת הבדואים

שם החוכר: מס' ת.ז.: חתימות:

עבדול עזיז אזברגה	35543016	
חמאד דאמן אבו עאבד	35542760	
סלים סאלם אבו חרמה	35219666	
מוסא אחמד אבו תקפה	52467453	
עלי עודה אבו דהיבאן	53871828	
סאד לאמור אל הוזייל	34080754	
סהאד סלים אל הוזייל	35737519	
עטייה מחמד אל עביד	28181238	
סעדה סעיד שבלי	35141217	
סלים סלימאן אלעביד	56870918	
בדר אלעבד אלעביד	56870900	