

6006403

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי רהט

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
21.06.10  
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 1/251/03/17

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 251/03/7  
הסבת תכנית מס' 251/03/7 לתקנות חישוק שטחים  
ולתכנית מתאר מס' 402/02/17, 2155/מק/17.  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

**רהט שכונה 24.**

המגיש - מנהל מקרקעי ישראל באמצעות המנהלת לקידום הבדואים בנגב

המתכנן - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.

מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל" 086496810 רשיון מס' 33648

- תאריך נובמבר 2002
- אוגוסט 2003
- נובמבר 2005
- מרץ 2006
- ינואר 2007
- נובמבר 2007
- פברואר 2008
- ספטמבר 2009
- ינואר 2010
- אפריל 2010

**מבוא**

התכנית משנה יעודי קרקע של מגרש לתכנון בעתיד ואיזור שצ"פ ל- 11 מגרשי מגורים לבניה רוויה, עם חזית מסחרית ל- 22 חנויות על מנת לאפשר בניית 66 יח"ד למגורים באזור מרכז העיר, מסדירה ומרחיבה 3 מגרשים קיימים ל- 6 יח"ד ומוסיפה מגרש למבני ציבור לגני ילדים שכונתיים. בתמורה יפותח שצ"פ בתחום התכנית.

משרד הפנים מחוז דרום  
יוזם התכנון והבניה בע"מ 1965  
1/251/03/17  
התחלת המהירות לתכנון ולבניה והחלטה  
ביום 16/11/09  
יוזם התכנון  
יוזם הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/251/03/17  
כורסמה בילקוט/הברזומים מס' 1/251/03/17  
מיום 19/7/10

1. מחוז - הדרום
2. נפה - באר שבע
3. מקום - רהט שכונה 24
4. תכנית מפורטת מס' 1/251/03/17  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 251/03/7  
הסבת תכנית מס' 251/03/7 לתקנות הישוב שטחים  
ולתכנית מתאר מס' 402/02/17, 17/מק/2155.  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
5. גושים וחלקות - 100225/5 חלקה 2 (חלק),  
100623 חלקה 89 (חלק),  
100419 חלקה 58 (חלק), 57 (חלק),  
100418 חלקה 74 (חלק), 68 (חלק), 65 (חלק), 1,3,4,67,  
100226 (בהסדר) - גוש שומה 48, חלקה 1: (חלק)
6. שטח התכנית - 27.885 דונם
7. ק"מ תשריט - 1:500
8. יוזם ומגיש התכנית - מנהל מקרקעי ישראל באמצעות המנהלת לקידום הבדוים בנגב
9. בעל הקרקע - מ.מ.י
10. עורך התכנית - זאב גור - אדריכל ובונה ערים.  
מרכז הנגב 1/5 ב"ש טל' 086496810  
רשיון מס' 33648
11. תאריך 4/2010

**12. שם התכנית – תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/251/03/17**

שינוי לתכנית מפורטת מס' 251/03/7  
הסבת תכנית מס' 251/03/7 לתקנות חישוב שטחים  
ולתכנית מתאר מס' 402/02/17, 17/מק/2155.  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

**רהט שכונה 24**

**13. מסמכי התכנית – המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:**

- 13.1. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט)
- 13.2. 4 דפי הוראות בכתב (להלן – הוראות התכנית).
- 13.3. נספח בינוי מנחה בק"מ 1:500 אשר הנושאים המפורטים להלן הם מחייבים: מספר הבתים במגרש, גובה הבתים, נסיגת הקומה העליונה מקו החזית.
- 13.4. נספח תנועה מנחה בק"מ 1:1000

**14. יחס לתכניות אחרות – תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 251/03/7, הסבת תכנית מס' 251/03/7 לתקנות חישוב שטחים ולתכנית מתאר מס' 402/02/17, 17/מק/2155. בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.**

**15. מטרת התכנית – א. יצירת מסגרת תכנונית להקצאת שטח למגורים בבניה רוויה "ב" ולחזית מסחרית, הכולל 66 יח"ד, ע"י שינוי יעודי קרקע משטח לתכנון בעתיד למגורים ב' עם חזית מסחרית, (תאי שטח מס' 185-195). ב. הסדרת גבולות והגדלת 3 מגרשים למגורים א' הכוללים סה"כ 6 יח"ד ב- 3 המגרשים, (מגרשים מס' 144, 148, 150).**

ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ד. יצירת מגרש למבני ציבור – גני ילדים שכונתיים (מגרש מס' 901).

ה. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות הבניה.

ו. קביעת שלבי ביצוע.

**16. תכליות שימושים ומגבלות בניה**

**16.1. אזור מגורים א'**

- 16.1.1. שימושים מותרים – במגרש עד גודל 800 מ"ר תותר בנית מבנה מגורים אחד ומעל 800 מ"ר 2 יח"ד, מחסן, חניה מקורה. מרחבים מוגנים. סה"כ 6 יח"ד.
- 16.1.2. הנחיות עיצוביות: קירות המבנים החיצוניים יחופו או יבנו במלואם באבן. שאר החמרים בהתאם לסעיף 19 להלן.

**16.2. אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית**

- 16.2.1. שימושים מותרים: בכל מגרש תותר בנית מבנה מגורים בן 4 קומות עם מרתף, לפי נספח הבינוי. בקומת הקרקע, בחזית קדמית ובתחום הבנין, תותר בנית 2 חנויות שגודלן הכולל לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי ו- 50 מ"ר שירות. סה"כ בייעוד 66 יח"ד ו- 22 חנויות. בחזית הרחוב יוקם מעבר ציבורי מקורה – "ארקדת עמודים" ברוחב מקסימלי של 3.0 מ', מעליו יותרו מרפסות בלתי מקורות לקומה א'. כ"כ תותר בנית עמודים וקורות בחזית הארקדה לגובה הבנין.
- 16.2.2. הנחיות עיצוביות: א. המבנים יחופו או יבנו במלואם באבן. ב. הקומה העליונה תבנה בנסיגה של 3 מ' מקו חזית הרחוב של הבנין. ג. במרפסות הקומות והגג תותרנה פרגולות והצללות כחוק.
- 16.2.3. זיקת הנאה: במגרשים תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן על ידי רשום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

**16.3. דרכים – לא תותר בניה כלשהי. יותרו מעברי קוי תשתיות. תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.**

**16.4. שביל ציבורי- ירוצף באבנים משולבות, לא תותר בניה, יותרו מעברי קוי תשתיות, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט.**

**16.5. שטח ציבורי פתוח – יותר גינות, רחבות מרוצפות, שבילים מרוצפים, ריהוט רחוב ומתקני משחק. לא תותר בניה, יותרו מעברי קוי תשתיות.**

**16.6. שטח לבניני ציבור- תותר הקמת מבנה לגני ילדים.**

- 16.6.1. הנחיות עיצוביות: קירות המבנים החיצוניים יחופו או יבנו במלואם באבן. שאר החמרים בהתאם לסעיף 19 להלן.

17. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

17.1. מצב קיים

הכל לפי הוראות תכנית מפורטת מס' 251/03/17 סעיפים 1, 1.1, ב', 1 ג'

17.2. מצב מוצע

| גובה מרבי מ | מספר קומות מרבי | קוי בנין |      |      | מספר יח"ד מרבי | תכנית מירבית % | סה"כ עיקרי שירות מ"ר             | היקף בניה מירבי ים במגרש מ"ר/%  |                                  |          |           | מספר מגרש במ"ר | אזור            |
|-------------|-----------------|----------|------|------|----------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------|-----------|----------------|-----------------|
|             |                 | א        | צ    | קד   |                |                |                                  | מתחת לקרקע                      |                                  | שטח עיקר | שטח שירות |                |                 |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  | למטרות עיקריות                  | למטרות שירות                     |          |           |                |                 |
| 8           | +2<br>מרתף      | **,*     | **,* | **,* | 2<br>2<br>2    | 30%            | +55%<br>100 מ"ר                  | 5%                              | 50%                              | 100      | -         | 807            | אזור            |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 144            | מגורים          |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 1834<br>1714   | א'              |
| 15          | +4<br>מרתף      | *        | *    | *    | 6              | 50%            | 990 מ"ר<br>+<br>למסחר<br>250 מ"ר | 190 מ"ר<br>+<br>למסחר<br>50 מ"ר | 600 מ"ר<br>+<br>למסחר<br>200 מ"ר | 300 מ"ר  | -         | 662            | אזור            |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 185            | מגורים          |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 641            | ב' עם           |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 186            | חזית            |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 187            | מסחר-           |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 683            | ת               |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 823            |                 |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 189            |                 |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 789            |                 |
|             |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           | 189            |                 |
| 673         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 190         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 600         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 191         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 648         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 192         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 768         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 193         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 956         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 194         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 918         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 195         |                 |          |      |      |                |                |                                  |                                 |                                  |          |           |                |                 |
| 5           | 1               | *        | *    | *    | 2 גני ילדים    | 50%            | 340                              | 40 מ"ר                          | 300 מ"ר                          | -        | -         | 946            | שטח למבני ציבור |

הערות לטבלה: \* כמסומן בתשריט. סימון הארקדה מהווה קו בנין, לבניית הארקדה בלבד.  
\*\* יותר קו בנין צידי ואחורי 0 למבנה עזר. במגרשים פינתיים ימוקם מבנה העזר בפינה האחורית.

18. חניה – החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

19. הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני-

- 19.1. חמרי הגמר של המבנים יהיו מעולים – אבן, טיח מגוון, זכוכית, פח צבוע בתנור, רעפי בטון או חרס.
- 19.2. מתקנים טכניים (כגון פילרים) זפחי אשפה ישולבו באופן אחיד, לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. דודי שמש, קולטים, מזגנים, אנטנות ובלוני גז ישולבו בעיצוב הבית והגגות ויוסתרו.

20. הנחיות כלליות לתשתית-

- 20.1. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, הטל"כ, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשביעות רצון הרשויות הממוסמכות.
- 20.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות הממוסמכות.

20.3. קווי חשמל

- 20.3.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג
  - 20.3.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
  - 20.3.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
  - 20.3.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

| מהתיל הקיצוני, מטר | מציר הקו, מטר |                                       |
|--------------------|---------------|---------------------------------------|
| 2.00               | 2.25          | א. קו חשמל מתח נמוך                   |
| 5.00               | 6.50          | ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו         |
| -                  | 8.50          | בשטח בנוי<br>בשטח פתוח                |
| 9.50               | 13.00         | ג. קו חשמל מתח עליון 160-110-ק"ו:     |
| -                  | 20.00         | בשטח בנוי<br>בשטח פתוח                |
|                    | 35.00         | ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו |

20.3.5 בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

20.4 **מקלטים ומרחבים מוגנים** ייבנו על פי דרישות הג"א

20.5 **ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי:** מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותרו 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 חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר (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 בחמרים נקבוביים וחדירים.

**21. תנאים למתן היתרי בניה**

- 21.1. התרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.
- 21.2. תנאי למתן התרי בניה יהיה הריסת המבנים כמסומן בתשריט.
- 21.3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול בינוי, פיתוח, גבהים של מבנים ושטח, גדרות, שבילים, כל התשתיות והתקשרות לתשתיות ציבוריות, הסדרי תנועה, ואישורה ע"י הוועדה במקומית.
- 21.4. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ שנקבע בתכנית זו ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

22. **תנאי לאכלוס** – השלמת פיתוח השצ"פ, כאמור.

**23. הפקעות לצרכי ציבור**

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

**24. חלוקה ורישום-**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

25. **שלבי ביצוע** – התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, ובמקרה שזו תהיה מונחמת עם רשויות התכנון והבניה, אין בה כדי להקנות כל זכות חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית, או לכל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה וכל פי כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה. כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתוכנית אין בחתימתנו על התוכנית הכרה או החאה בקיום הסכם כאמור ואו יותר על שכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שרן בשטח ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית

מינהל מוקדעי ישראל  
מחוז דרום  
מינהלת הבדואים

10.06.2010

האריך

**זאב גור אדירכל**  
אדריכלות בינוי ערים ופיקוח  
מס' רשיון 33648  
ת.ז. 065039562

קמתכנן

יונת צור-סבוראי  
מזכרת תכנון  
מינהלת הבדואים

היוזם

בעל הקרקע