

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 22/10/94

מבוא

תכנית מס' 7/בת/31 אזור מלאכה ותעשייה זעירה רחט
המחווה שינוי לתכניות מס' 2/223/02/7.

חלק זה מאזור המלאכה ותעשייה זעירה שונה בעקבות הנחיות של משרד
המסחר והתעשייה
והמועצה המקומית רחט כדי להתאימו לביקוש היזמים.

הישוב רחט מונה יותר מ 20000 תושבים שרובם עובדים מחוץ לישוב.
אזור התעשייה יעזור להגברת התעסוקה ברחט ולחוצאת מטרדים מאזורי
המגורים.

בתכנית זו 95 מגרשים לשווק.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 31/מ/7
הועדה לבניה למגורים (מס' 88)
החליטה ביום 18.12.94 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל התכנון
ק"ר תעלה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס' 31/מ/7
הועדה לבניה למגורים (מס' 73)
החליטה ביום 22.12.94 להפקיד את התכנית.
ק"ר תעלה לבניה
למגורים

על תכנית זו חלות חוראות חוק הליכי תכנון ובניה [חוראות שטח] חתש"ן 1990
וחוק הליכי תכנון ובניה תשכ"ה 1965

פרחב תכנון פקו"פ שפנו"פ.
תכנית פ"ט 7/ת/31
הסחורה שינוי לתכניות פ"ט 2/223/02/7

רחט - מזו"ר תפע"ה ופ"פ.

מחוז:	הדרום.
נפה:	באר שבע.
גושים:	48 ב.ש. חלק מחלקה 7, גוש 15 חלק מחלקה 1.
שטח התכנית:	245.045 דונם.
יזום התכנית:	משרד המסחר והתעשייה באמצעות חברת לודן.
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל.
המתכנן:	אביאלי קפלן יהושע עמית אדריכלים.

תאריך: 24.4.94

זכ"ן: 20.10.94

מרחב תכנון מקומי שמעונים.
תכנית מס' 7/בת/31
המחוז שינוי לתכניות מס' 2/223/02/7
רחט - אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

המחוז: מחוז הדרום.
הנפה: באר שבע.
מקום: רחט.
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
חיוזם: משרד המסחר והתעשייה באמצעות חברת לודן.
המתכנן: אביאלי קפלן - יחושע עמית אדריכלים ומתכנני ערים.
שטח התכנית: 245.045 דונם.
גוש: 48 ב.ש. חלק מחלקה 7. 15 ב.ש. חלק מחלקה 1

1. שם התכנית ותכולתה:

תכנית זו תקרא תכנית 7/בת/31 המחוז שינוי
לתכניות מס' 2/223/02/7

רחט אזור מלאכה ותעשייה זעירה, לחלן התכנית והיא
תחול על השטח המותחם בקו כחול כחה בתשריט המצורף
לתכנית והמחוז חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:
2.1 התכנית: כוללת 5 דפי חוראות לתכנית.
2.2 התשריט: בק.מ. 1:1250, המחוז חלק בלתי נפרד
מהתוכנית.

3. יחס לתכניות אחרות:
השטח הכלול בתוכנית זאת כפוף לחוראות תכנית מתאר
מס' 2/223/02/7 ותכנית מס' 301/02/7.

4. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית לחקמת איזור מלאכה ותעשייה
זעירה ע"י שינויים ביעודי קרקע ובהנחיות ומגבלות
בניה.

5. תכליות ושימושים:

5.1 איזור מלאכה ותעשייה זעירה; מיועד לחקמת מבנים לבתי מלאכה ותעשייה זעירה, נגריות, מסגרות וכו', לייצור ואחסנה, אולמות תצוגה גלויים, למעט מסעלים חלוליים לדעת ובאישור המשרד לאיח"ס להיות למטרד סביבתי.

לא תותר חקמת תעשיות מזחמות ולא יחיה שימוש או איחסון של חומרים מסוכנים ו/או רעילים. לא יוקמו תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לטיפול בפסולת.

5.2 שטח אחסנה ושרותי מסחר: ישמש לאחסנה, שירותי דרך, מוסכים ותחנת דלק. לגבי תחנת הדלק תוגש תכנית נסדרת לאישור הועדה המחוזית, שטחי האחסנה לא ישמשו לאיחסון חומרים מסוכנים או רעילים.

5.3 שטח למתקן הנדסי: ישמש לחדרת ניקוז, ביוב, ומתקני חברת החשמל. תעשה חסדרה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

5.4 שטח ציבורי סתוח: מיועד לצרכי גינון, נוי, נטיעות, ניקוז, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.

5.5 שטח לתכנון מיוחד: ישמש לחקמת דואר, מרכזת טלפון, ושרותי אשנב, מסעדה וכו'.

5.6 דרביים: ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה (בנוסף לחניה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות

6. טבלת שטחים וזכויות בניה

אזור	שטח מארש מינימלי דונם	היקפי בניה מירביים נקומה			דבסיות חירבית %	קוי בנין	הערות	קומות
		מבניות עקרוניות	מבניות שירות	סה"כ				
		%	%	%	קדמי			
מלאכה ותעשייה זעירה	0.900	70	10	80	לפי תשריט	3	גובה מקס' 8.5	2
אחסנה ושירותי מסחר	0.500	70	10	80	לפי תשריט	3	גובה מקס' 8.5	2
שטח כותקן הנדסי	0.300				כפי תשריט	0		
שטח לתכנון מיוחד	0.500	70	10	80	לפי תשריט	3	גובה מקס' 8.5	2
שטח ציבורי	כא תותר							

הצורה; במגרשים פינתיים הפיאה הקצרה של המגרש הסונה אל הדרך תחשב כחזית קדמית והפיאה הארוכה כחזית צדדית [ויחולו עליה קווי בניין צדדים כפי שנקבע] בפאות הארוכות לאורך הדרכים קו הבנין יהיה כמסומן ברוזטות בתשריט.
פיאת המגרש המקבילה לפיאה הקצרה הקדמית תחשב כחזית אחורית.
כל זאת למעט במגרשים 29; 33 ו- 34 שבהם הפיאות הארוכות יחשבו כחזית קדמית והקצרות כצדדית.

הצורה 2; במקרה של קו בניין צדדי ואחורי 0 תותר בניה בתנאי קיר אטום.

7. עיצוב ארכיטקטוני;

- 7.1 גגות המבנים יהיו מבטון, או פח פרופילירי, או מחומרים אחרים המשמשים לבניית גגות. לא יורשה שימוש באזבסט.
- 7.2 הגדרות אשר בחזית הדרך יהיו בנויים מקירות אבן חלוקי נחל, עד 2.0 מ' גובה ממפלס המדרכה הסמוכה. שערי הבניסה יהיו מפרופיל מתכת. גדרות צדדיים יהיו בנויים מבטון עד גובה 0.3 מ' וגדר רשת עד 2.0 מ'.
- 7.3 קירות תומכים בין המגרשים הסמוכים ייבנו מבטון עד גובה 0.3 מ' לפחות מהמפלס הגבוה, וגדר רשת עד גובה 2.0 מ'.
- 7.4 קירות תומכים בצד האחורי של המגרש ייבנו מחלוקי נחל. הפיתרון יינתן במסגרת תוכנית הפיתוח לפי המצב הטופוגרפי, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

8. חנייה;
9. מקלטים;
10. חנחיות לתשתית;

החנייה תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חנייה ארצי התשמ"ג 1983.
ייבנו כחלק מהמבנה ובהתאם לדרישות הג"א.

10.1

- א. תוגש תכנית לביוב מרכזי ולטהור שפכי אזור התעשייה לאישור משרד הבריאות והוועדה המחוזית לביוב. עם הקמת מערכת ביוב מרכזית ביישוב יחובר אזור המלאכה ותעשייה זעירה למערכת המרכזית. אם מתוח אזור המלאכה ותעשייה זעירה יקדים את הקמת מערכת הביוב המרכזית ברחט, יבוצע הסתרון הזמני והמקומי לאזור המלאכה ותעשייה.
- ב. לאחר הקמת מערכת ביוב כללית לישוב, תחובר צנרת הביוב של אזור המלאכה ותעשייה זעירה למערכת הכללית אם דרך המתקן ואם בלעדיו.
- ג. טיפול קדם של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המפעלים טרם חיבורם למערכת הכללית.
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התחום.

10.2 ביצוע יישור, מילוי וניקוז חקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, מילוק אשפה, חמתקנים חחנדסיים ופיתוח המגרשים, יחיו בהתאם לתוכניות פיתוח לאיזור כולו באישור מחנדס חמועצח ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

טיפול בפסולת: יובטחו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו חיווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וזו סיכונים בטיחותיים. פסולת ברית מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תטופל על פי הנחיות המשרד לאי"ס ותועבר לאתר הארצי לפסולת רעילה. 10.3 רשת החשמל תחיה עילית. חיבור למגרשים יהיה תת קרקעי ותאורת כבישים תחיה על עמודי תאורת ברשת נפרדת.

הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קימים או מתוכננים ובקירבתם אסורה, חבל מפורט לחלן. המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, כמו כן, המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו החשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים בטבלה הבאה:

סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו		
א. קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון	16 מ'	20 מ'
עד 161 ק"ו		

מותר להשתמש בשטחים אלה לצרכי גינון שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, קוי מים, קוי ביוב, עורקי ניקוז וחקמה של ביתני שרותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קו המתח העליון, לקוי מים, ביוב, דרכים, סלילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק, קוי תקשורת, גידולים חקלאים, חממות וכו', חכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

- 10.4 רשת התקשורת תהיה תת קרקעית, כולל חיבור למגרשים, באישור חברת בזק.
- 10.5 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק), ידרש טיפול אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במסלמי הרעש חמורים.
- 10.6 איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בחתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיה"ס.

11. תנאים לחוצאת חיתרי בנייה:

- א. חיתרי בניח יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית.
- ב. חיתרי בניח לאזור המלאכה ותעשייה זעירה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

12. חקצעות לצרכי ציבור:

חשטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקצו ע"י הועדה המקומית בחתאם לחוק התכנון והבנייה תשב"ח 1965, סעיף א'-ב'.

13. שלבי ביצוע:

סיום עבודות תשתית עבור ב- 25% מהמגרשים שבתכנית, יחשב כתחילת ביצוע התכנית. לא הוחל בביצוע התכנית, כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום

אישורה, יפקע תוקפה של התכנית, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) התש"ן 1990. חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי קישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המחוזית.

14. חלוקה ורישום:

יותר איחוד וחלוקת מגרשים על ידי הוועדה המקומית בתנאי שישמרו יעודי הקרקע, הנחיות בניה וגודל מגרש מינימלי. תכנית האיחוד וחלוקה תישלח לידיעת הוועדה המחוזית.

15. איחוד וחלוקה:



יזם התכנית:

משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי מיתון

ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

27/10/94

אריק

חתימה

על ידי

חמתבנון

תאריך

חתימה

היוזם

בעל הקרקע

לודן תשתיות (1993) בע"מ

משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי מיתון
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

03-6837530

יזם התכנית:

משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי מיתון

ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

5/5/94

יזמרי

חתימה

על ידי

תאריך

חתימה

24.9.94

20.10.94

16. תאריך:

משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי מיתון
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

24.10.94

לודן תשתיות (1993) בע"מ

לנו יזמיות עסקית לוגמית בתנאי שוו תהיה מתוואת...
התכנון והמסמכות...
לנו יזמיות עסקית לוגמית בתנאי שוו תהיה מתוואת...
התכנון והמסמכות...
לנו יזמיות עסקית לוגמית בתנאי שוו תהיה מתוואת...
התכנון והמסמכות...

מונהל מקרקעי ישראל
מחוז הירושם

9.5.94

תאריך

יזם התכנית