

מבוא לעקרונות התכנון:

התכנית שונתה כדי להתאימה לאופציות הנגזרות מיוזמה של העיריה לפיתוח השטח בהתאם לקריטריונים תכנוניים וכלכליים.
שטח התכנית הוגדל כדי להתאים דרך מזרחית לתנאי טופוגרפיה וכדי ליצור שטח הפרדה בין המרכז לשכונה 7 ע"י שצ"פ.
בן שונתה תכנית הבינוי המנחה בעקבות תכנון מחדש של החלק הדרומי מזרחי.

הוציא: 5/11/95

מרחב תכנון מקומי "שפיעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/296/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 296/03/7 על שינוייה

מחוז: הדרום.
נפה: באר שבע.
מקום: מרכז רהט
גושים: 13 ב.ש. 48 ב.ש.
חלקות: I [חלק]. VII X [חלק].
שטח התכנית: 49.451 דונם.
יזום התכנית: עיריית רהט.
בעל הקרקע: מדינת ישראל.
עורך התכנית: א.קפלן - י.עמית אדריכלים ומתכננים.

תאריך: 1.11.95

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הוציא: 3/296/03/7
הוציאה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/10/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על תכנית מס' 3/296/03/7
מחוז דרום
מיום 3.12.95

קמרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 3/296/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 296/03/7 על שינוייה.

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/296/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/296/03/7 על שינוייה.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 מסמכים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה
בהתאם לפרוט הבא:
התקנון, התשריטת הכולל בינוי מנחה ונספח תכנית עקרונית של
הקולונדה.

3. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול על גבי תשריטת התכנית.

4. שטח בדונמים:
49.451 דונם.

5. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לבניית מרכז אזרחי בחלק הדרום
מזרחי של התכנית ובניית מוסד ציבורי בחלק הצפוני.
על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
ועל ידי שינוי תצורת הכינוי המנחה בשטח התכנית.

6. יחט לתכנית 296/03/7 ולתכנית המתאר לרהט:
כל הוראות תכנית מפורטת 296/03/7 והוראות תכנית המתאר
נשארות בתוקף מלבד השינויים המובאים בתכנית זו.

7. ציונים בתשריטת:
בהתאם למסומן ומתואר במקרא ובתשריטת.

8. תנאים למתן היתרי בניה:
היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו.

9. הוראות כלליות:

א. כל היתר שינתן יחייב את המגישים לבצע את הקולונדה
המקורה, בין היא בשטח פרטי ובין היא בשטח ציבורי. הקולונדה
תבוצע לפי הנספח המצורף לתכנית.
ב. אין לחסום בשום תנאי את המעבר לרביס בין מגרש אחד

למשנחו אלא בהתאם לתכנית הבינוי, ותכנית החלוקה.
. ניתן לגדר את המגרשים השונים אך ורק לפי תכנית
פיתוח המותאמת לבינוי ותכנית החלוקה.
ג. שטחי הגינון (פרטיים וציבוריים) יהיו חייבים להיות
מותאמים עם תכנית הגינון הכוללת שתוכן לתכנית מפורטת זו.
מתכנני המבנים יהיו חייבים להגיש תכ' פתוח ב- 1:100 לאישור.
ד. קולטי השמש והדודים יתוכננו עם מיסתור שיותאם עם מהנדס
העיריה.

10. תכליות ושימושים:

- א. אזור מרכז אזרחי:
אזור זה יכיל חנויות למסחר קמעוני וסיטונאי ומשרדים פרטיים
לשרותים ועסקים כולל בעלי מקצועות חופשיים. בנקים, חברות
ביטוח וכו'. כן תהיה אפשרות לשלב בו מוסדות ציבור במבן אחד
עם פונקציות מסחריות, וכך יוקמו בו הוסטלים ובתי מלון.
ב. שטח לבינוי ציבורי:
בשטח זה יוקמו מוסדות חינוך תרבות רווחה דת ובריאות לרווחת
הציבור.
ג. שטח ציבורי פתוח:
בשטח זה יוקמו גנים ציבוריים מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים,
מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מקלטים ומערכות תשתית
של הרשות המקומית, ומזרקות מים.
ד. דרכים:
הדרכים יכילו כבישים למעבר רכב, מדרכות להולכי רגל וחנויות.
ה. חניה: החניות יהיו בתחומי המגרשים ולפי תקן חניה ארצי.

11. מערכות תשתית:

יותר להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסוימים לפי דרישת הוועדה
המקומית.

- א. **ב י ו ב** - חוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון
נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבנייה הנוספת.
ב. **נ י ק ו ז ו ת י ט ו ל - 1**. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה רשאית
לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה
עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח
שישמש כאסור.
2. ניקוז- היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא
בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של
הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבנייה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.
ג. **ח ש ט ל** - איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים-
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסת, מקו
אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין
החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בכו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בכו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ'

התחלת הטיפול בביוב
מ-ע-ו-נ-י-א

מכבלים אלו ואין להפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. קימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות למפל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

ד. סלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

12. הפקעות לצרכי ציבור:
 א). השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

13. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע לא יאוחר מ- 30.12.2000

14. טבלת זכויות בניה לפי המצב הקיים:

אזור	צבע	שטח בדונס	% משטח התכנית	מס' קומ' סירבי	גובה סירבי	% סירבי בקומה	קווי בנין
מרכז בתום + אזרחי קוקו חום		35.708	72.2	3	12 מ'	50 בקרקע 30 בכל אחת מקומות עליונות	קדמי אחורי צדדי לפי תשרים
שצ"פ ירוק		2.424	4.9	-	-	-	-
זרבים אדום		11.319	22.9	-	-	-	-

התכנית תבוצע לפי תשרי
התכנית

15. טבלת שטחים וזכויות בניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה 1992
חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים:

קומות	הערות	קוי בנין			מס' יח'ד מירבי	תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים			שטח דונם	מס' סגור	אזור	
		ק	צ	א			מיקום	למטרות	למטרות				סה"כ
								שדות	עקרות				סה"כ
			%	%	%								
1		0	0	0		40	13	27	קרקע	12.677	915	אזור	
1		0	0	0		40	13	27	קרקע	1.014	916	סרבו	
1		0	0	0		40	13	27	קרקע	1.178	917	אזרחי	
1		0	0	0		40	13	27	קרקע	1.782	918		
									מתחת	3.631	919		
3	* אחורי ליד 915	*10	0	0		40	25	0	קרקע				
						40	13	27	קרקע				
						40	13	27	א'				
						40	13	27	ב'				
2		0	0	0		40	145	64	סה"כ	0.558	921		
						40	13	27	קרקע				
						40	13	27	א'				
2		0	0	0		40	80	26	סה"כ	0.581	922		
						40	13	27	קרקע				
						40	13	27	א'				
						40	80	26	סה"כ	1.850	925		
						40	25	0	קרקע				
3		לפי הסיומן בתשרים				40	*25	13	קרקע				
						40	13	27	קרקע				
						40	13	27	א'				
						40	13	27	ב'				
						40	145	64	סה"כ				
2		0	2	6		50	50	10	קרקע	2.530	920	אזור	
						50	50	10	א'			לבנין	
						100	100	20	סה"כ			ציבור	

הערה * שטח מיועד אך ורק עבור חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומתקנים מבניים של המבנה.

חתימת היוזם: חתימת עורך התכנית: חתימת המועצה המקומית לתכנון ולבניה "שמעונים" ..
 תאריך: 13.2.94
 מס' תכנית: 518
 והחלטת המליצה כפי המוצגת הפחותית
 לאשר את התכנית
 מהנדס / יו"ר המועצה



בניאלי קפלן יו"ר המועצה
 יו"ר המועצה המקומית
 ת"א 837830

תאריך: 1.11.95