

9.8.93
 (9)
 משרד המבחן והמחקר
 משרד החינוך והרווחה

משרד החינוך והרווחה
 מחוז הדרום - ג.
 8-8-1993
 ותקבל
 תיק 296/03/7

מרחב הכנון מקומי "שמעונים".

רהט

חכנית מפורטת מס' 296/03/7 למרכז היישוב רהט.

- מחוז: הדרום.
- נפה: באר-שבע.
- מרחב הכנון מקומי: שמעונים.
- בושים: 13 ב"ש, 48 ב"ש.
- חלקות: חלק מחלקה I, חלק מחלקה XVII.
- שטח החכנית: 119.89 ד'
- יזום החכנית: המועצה המקומית רהט.
- בעל הקרקע: מדינת ישראל.
- עורך החכנית: אביאלי קפלן-יהושע עמית - אדריכלים ומתכנני ערים.

הועדה המחוזית להכנון
 נתקבל בתאריך 6.8.86
 6.8.86

תאריך: 16.6.85

ייעוץ המקומי להכנון ולבניה
 שמעונים

מס'
 חכנית זיונה בי סיבה

מס' חכנית: 87.6.86

ל ש: להעביר לועדה מקומית
 בחנאיך:

אביאלי קפלן

9.8.93

תכנית מפורטת מס' 296/03/7 למרכז היישוב רהט.

תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת מס' 296/03/7 למרכז היישוב רהט". התכנית חלה על הקרקעות הכלולות בשטח התחום בקו כתול על בני חשריט התכנית.

מחוז - הדרום.

נפה - באר-שבע.

היישוב - רהט.

בושים - גוש 13 ב"ש וגוש 48 ב"ש.

חלקות - חלק מסלקה 1, וחלק מחלקה XVII.

בבולות התכנית מסומנים בקו כתול על בני חשריט התכנית. הם גובלים מדרום וממערב בכביש מס' 1, ממזרח בשכונת מס' 7, ומצפון בכביש מס' 2.

89-119.

התכנית כוללת 4 מסמכים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. ההוראות הכלולות בהם מהוות חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית ומחייבות בהתאם לפירוט הבא:

א - התקנון: כל הוראה הכלולה בו מחייבת.

ב - חשריט התכנית (להלן: החשריט): כל סימן המופיע בו מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית, וחשיבותו זהה לחשיבות כל הוראה מילולית שבתקנון.

ג - חזית מחייבת" המופיע בתשריט. אין חובה לשמור על מידות הקולונאדה. צורתה הגיאומטרית של הקולונאדה מחייבת, וזאת בהתאם לפירוט המופיע להלן בפסיקה 14 ה'.

ד - תכנית בינוי בקו"מ 1:1000. תכנית זו מכוננת לתח בידי הרשויות המוסמכות לתח היחרי בנייה בשטח התכנית מושב ברור ככל האפשר על אפשרויות האירגון והעיצוב הפיזי של שטח התכנית. אין תכנית זו מחייבת.

א - קביעת ייעודי הקרקע בשטח התכנית.

ב - התוויית דרכים בשטח התכנית.

ג - הקניית הזות אחידה לשטחים הציבוריים המקורים שבשטח התכנית.

ד - קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

ה - קביעת הוראות בינוי כאמור בסעיף 69 לתוק התקנון והבנייה.

ו - קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ז - קביעת זכויות בנייה בשטח התכנית.

ח - קביעת חנאים לביצוע התכנית.

המועצה המקומית רהט.

מדינת ישראל.

אביאלי קפלן-יהושע עמית, אדריכלים ומתכנני ערים.

על תכנית זו יתולו הוראות תכנית המיתאר של רהט. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המיתאר של רהט תכריע ההוראה המפורטת יותר, בין אם היא כלולה בתכנית המיתאר של רהט ובין אם בתכנית זו.

פירוט סיכום בתשריט: פירוט כל סימן וציון המופיע בתשריט יהיה בהתאם לתקנות בניין ערים, מחוז הדרום, תש"ח 1958, ובהתאם לפירוט נוסף שבפסיקה 13 שלהלן. ייעודי הקרקע צבועים בתשריט בהתאם לפירוט הבא:

איזור מרכז אזרחי: כחום עם קוקו אלכסוני חום.

שטח ציבורי פתוח: ירוק.

שטח פרטי פתוח: ירוק מוחתם ירוק כהה.

קולונאדה בעלת חזית מחייבת: קוקו אלכסוני ירוק כהה.

שטח לחנייה: קוקו אלכסוני שתי וערב.

דרך: אדום.

בבול תחום שלב ביצוע: קו מקוטע בחול.

בבול התכנית: קו כחול.

השטח המסומן בתשריט כאיזור מרכז אזרחי יכלול סיבנים לתכליות הבאות: מינהל, מוסדות ציבור מכל סוג, משרדים מכל סוג, מסחר ועסקים מכל סוג (פרט למסחר

בבעלי חיים), מגורים, תחנת אוטובוסים מרכזית לרהט.

השטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח ישמש לתכליות הבאות: דרכים ושבילים מרוצפים, ככרות ושטחי מידוך מרוצפים מכל סוג נוסף, שטחי גינון, כל סוג של

"דיהוט רחוב" שהועדה המקומית החירה את הצבתו או הקמתו, מיתקני תאורה שהועדה המקומית החירה את הקמתם, מיתקני שתייה ומים שהועדה המקומית החירה את הקמתם, סימנים ושלטים שהועדה המקומית החירה את הקמתם, כל סוג של קירות תמך ואלמנטים

בנויים קבועים המשמשים חלק בלתי נפרד משטחי הגינון והקמתם הותרה ע"י הועד המקומית, מיתקנים נפידים לשימוש הרבים שהועדה המקומית החירה את הצבתם כגון שמשיות, כסאות שולחנות ומתקני משחק לילדים, מקלטים ציבוריים תח-קרקעיים.

השטח המסומן בתשריט כשטח פרטי פתוח ישמש לתכליות זהות לאלה של השטח הציבורי הפתוח. (ראה להלן פסיקה 16 לגבי התנאים המיוחדים עבור השטח הפרטי הפתוח.)

השטח המסומן בתשריט כקולונאדה בעלת חזית מחייבת ישמש למעבר מקורה עבור הרבי ויכלול שטחי מידוך מרוצפים, אלמנטים מיוחדים לקרוי השטחים המרוצפים, (ראה

להלן פסיקה 16 המפרטת את התנאים לבנייתם של מיבנים בשטח התכנית והחובה לבנו בצמוד להם את חלקי הקולונאדה בעלי הצורה הגיאומטרית המחייבת) מדרגות

ורמפות בהתאם לצורך.

- השטח המסומן בתשריט כשטח חנייה ישמש לחנייה, למיסעות, לאיי תנועה ופסי הפרדה בהתאם לצרכי התנועה בחוף שטחי החנייה. שטח זה ישמש גם לזרימה של גיבון מכל סוג שהועדה המקומית החירה לאחר החייצות עם מומחי תנועה.
- השטח המסומן בתשריט בדרך ישמש למיסעות כבישים, למי תנועה, ולפסי הפרדה, למעברי תציה מכוונים עבור הולכי רגל וכן לנטיעות וגיבון מכל סוג שהותר ע"י הועדה המקומית לאחר החייצות עם מומחי תנועה.
- א - בתחום תכנית זו מותר להצמיד מיבנים זה לזה ללא כל רוח, ובלבד שהחזית המוצמדת תהייה אטומה ובלא כל פתח תאורה או איורור העלול להיסתם ע"י ההצמדה. (ראה להלן פיסקה 16' בדבר תנאים לביצוע התכנית).
- ב - בתחום תכנית זו מותר שלוב של מספר יעודים במיבנה אחד, כל עוד אינם גורמים מיטרד בלשון האחד לשני. על פי שפיטת הועדה המקומית. (ראה להלן פיסקה 16').
- ג - משני צדדי הקולונאדה בעלת החזית המחייבת יותר לקרב זו לזו חזיתות בלתי אטומות של מיבנים שונים בהתאם לתנאים המפורטים בפיסקה 16' שלהלן.
- ד - גובה המיבנים המירבי בתחום תכנית זו הוא 3 קומות, כולל קומת הקרקע. גובה קומה יהיה בהתאם לסוג המיבנה, אולם בכל מקרה הוא לא יעלה על 4' מ' ברוטו - גם במיבנים המיועדים למסחר סיטוני. יוצאים מכלל זה אולמות לבידור התרבות או לצרכים אחרים שהועדה המקומית אישרה. מיבנים מיוחדים ששטח תכנית הקרקע שלהם אינו עולה על 8"מ"ר (כגון מינרט המיסגד המרכזי, או מיגדל שרן) לא תהיה לגביהם כל הגבלת גובה.
- ה - השטח המסומן בתשריט בקולונאדה בעלת חזית מחייבת ייבנה בהתאם לתכנית עקרונית של הקולונאדה בעלת החזית המחייבת" המהורה, כאמור, חלק בלתי ניפרד מהוראות תכנית זו. אין המידות שבתכנית מחייבות. האלמנט המחייב שבתכנית הוא אלמנט הקרוי הבודד שצורתו הגיאומטרית היא פרבולואיד - היפרבולי. צירופים שונים של אלמנט זה יוצרים את הקולונאדה. אין כל הגבלה על סוג הצירופים, ובלבד שישמר ווחם מעבר לרבים ברוחב של 2' מ' לפחות ובגובה של 2.1' מ' לפחות. (ראה להלן פיסקה 16' בדבר תנאים לביצוע התכנית).
- ו - בשטח תכנית זו יחולו הגבלות על גימור המיבנים כמפורט בפיסקאות 16' - 17' שלהלן.
- ז - בשטח תכנית זו יחולו הוראות והגבלות מיוחדות לגבי עבודות הפיתוח, כפי שמפורט בפיסקה 16 י"א שלהלן.
- ח - בשטח תכנית זו יהיו זכויות הבנייה בהתאם לטבלה הבאה (פיסקה 15) :

לח זכויות בנייה לפי יעודים:

צבע	שטח בדונם	% משטח התכנית	מס'ק/גובה: מירבי זריבת מירבי בקומה	% בנייה	קודי בניין קדמי אחרני צדדי	בהתאם לתשריט
זרמי כחום+קרקע חום	85.58	71.38	3	12	50%	בקרמת קרקע
כור ירוק	10.29	8.58	-	12	30%	בכל אחת מ-2 קומות עליונות
ירוק+קרקע ירוק	0.81	0.68	-	-	-	-
אדום	23.20	19.36	-	-	-	-

אדם לביצוע התכנית:

- א - מיבנים אשר בהתאם לתשריט לתכנית הכינוי יהיו מוצמדים למיבנים אחרים לא יקבלו היתר בנייה אלא אם הובטחה אטימות החזיתות המוצמדות בהתאם לפיסקה 14' שלעיל. התנאת מתן ההיתר באטימות החזיתות המוצמדות תהיה בין אם המדובר בהצמדה לבניין קיים ובין אם ההצמדה תהיה אל בניין שבהתאם לתשריט ותכנית הבנייה ייבנה בעמיד.
- ב - מתן היתר בנייה למיבנה שאליו צמודה על פי הושריט הקולונאדה בעלת החזית המחייבת יותנה בהתחייבות לבניית הקולונאדה הצמודה למיבנה זה. במיקרה שיש משני צדדי הקולונאדה מיבנים, תותר הקמתו של כל אחד ממיבנים אלה רק בתנאי שתציה של הקולונאדה הצמוד למיבנה עבורו מבקשים היתר בנייה ייבנה בהתאם לתכנית העקרונית של הקולונאדה. במקרה כזה יחוייב המיבנה שייבנה מאוחר יותר להתאים את חלקי הקולונאדה הצמודים אליו אל חלקי הקולונאדה שניבנו קודם לכן.
- ג - בתחום תכנית זו לא תותר בניית מגורים בקומת הקרקע אלא במקרה שיעוד המיבנה הוא למגורים בלבד. במקרה של מיבנה הכולל מגורים ויעודים נוספים יהיו המגורים בקומות עליונות בלבד.
- ד - בתחום תכנית זו לא יותר לקרב זו לזו חזיתות בלתי אטומות של מיבנים שונים אלא למרחק העולה על 10' מ', או שהחזיתות הבלתי אטומות נמצאות בקומת הקרקע משני צדדי הקולונאדה בעלת החזית המחייבת והמרחק ביניהן עולה על 4' מ'.
- ה - לא תותר הקמתם של מיבנים בעלי יעוד מסחרי בשטח תכנית זו אלא אם הובטחה לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס המועצה המקומית בלשם אספקה וסילוק פסולת או אשפה אשר תהיה תואמת את התשריט ותכנית הבנייה. תקני החנייה בתחום תכנית זו יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חנייה החשמ"ג 1983 והתוספות שלהן.

- ו - בתחום הכניסה זו לא יינתן היתר בנייה למיבנים שאינם בנויים "בנייה קשה". מהנדס המועצה המקומית יהיה הפוסק היחיד בשאלה האם המיבנה הוא בבנייה קשה או לאו. לצורך פיסקה זו לא ייחשבו שלטים, מיתקני תאורה, מים ושתייה וכן כל סוג של "ריהוט רחוב" במיבנים - והקמתם או הצבתם תותר בהתאם לפיסקה 13 שלעיל.
- ז - בתחום תכנית זו לא יותרו קוים עיליים מכל סוג.
- ח - ככל בניין חהיה אנוסנה אחת בלבד ומקומה יצויין בהיתר הבנייה. כנ"ל כל אלמנט בולט אחר הצמוד לבניין (כגון תורן או שלט) יהיה חייב להיות מצויי בתכנית הבנייה ובנייתו או הקמתו תהיה מותנית בקבלת היתר בנייה.
- ט - לא תותר הקמת דודי שמש על גגות המיבנים שבשטח תכנית זו אלא אם יהיה להם פתרון ארכיטקטוני שיבטיח את דעת הועדה המקומית. לצורך פיסקה זו דודי שמש כוללים גם את הקולטים והצנרת.
- י - בימור הגגות השטוחים של מיבנים שבשטח התכנית יהיה או ע"י ריצוף או ע"י הצף. מהנדס המועצה המקומית יתנה מתן היתרי בנייה בהבטחת בימור הגגות. לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח הפרטי הפתוח אל אם הובשה ואושרה ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח בקנ"מ 500:1 או 1:250 עבור השטחים בהם עומדות להתבצע עבודות פיתוח, ובחנאי שתכנית הפיתוח הנ"ל תבטיח את רציפות ואחידות השטחים המרוצפים והמגוננים עם יתר השטחים מסוג זה שבתחום. תכנית זו, על פי שפיטת הועדה המקומית.
- יא - התרת הבנייה במגרש הכולל את השטח הפרטי הפתוח מותנית בכך שהשטח האמור לא יגודר באופן שיחסום את המעבר והשימוש לרבים. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה במגרש זה בהבטחת זיקת הנאה לציבור ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעים.
- יב - לא תותר הקמת כל מיבנה מתוך לשטח התחום ב"גבול שלב ביצוע ראשון" אלא לאחר בניית למעלה מ-70% של שטח זה. זאת פרט למיקרים מיוחדים בהם יש לדעת הועדה המקומית סיבה חכנונית מובהקת להקמת מיבנים מיוחדים מחוץ לתחום זה, כגון: התחנה המרכזית או השוק. קביעת שלבי הביצוע בשטחים שמחו לתחום שלב הביצוע הראשון תיקבע רק לאחר השלמה למעלה מ-50% של בניית השלב הראשון ולא לפניכן, על מנת להבטחת התאמה טובה של התכנית לחנאים שיווצרו במשך שנות הביצוע של שלב הבנייה הראשון.
- יג - כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יידרשו על שם המועצה המקומית והט. שטחים אלה כוללים דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- יד - מועד ביצוע שלב הביצוע הראשון בהתאם לתכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה מועד ביצוע יתר שטחי התכנית ייקבע בחום ביצוע של 50% לפחות. משטח השלב הראשון.
- יז - סידורי ניקוז - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- יח - כיוו - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- יט - אספקת מים - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- יא - אספקת חשמל - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- יב - סידורי תברואה וסילוק אשפה - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. מגישי בקשות לקבלת היתרי בנייה בשטח תכנית זו יהיו חייבים לבצע סידורים אנטי מלאריים באם יידרשו לעשות כך ע"י מש' הבריאות או מהנדס הועדה המקומית.
- יג - גובה ריצפת מרתפים או מקלטים שבשטח תכנית זו חייב להיות מתואם מראש עם מהנדס הועדה המקומית במטרה למנוע בעיות ניקוז וביוב.

תאריך אחרון לביצוע התכנית 30.12.2000

מדינת ישראל - מועצה מקומית

עורך התכנית :

בעל הקרקע:

ג.לי קפלן - יהושע עמית
 אדריכלים מתכנני ערים
 רח' עמיע' 8 ת"א 101
 טלפק : 03-837930



התכנית
 9.8.03
 8

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקוסי מ/א
הכניה מ/א מס' 296/א
הועדה המחוזית/מחוז דרום
בישיבתה מס' 343
מיום 19/11/85 התקיימה להפקיד את
התוכנית הנכונה ל...
סגן מנהל לתכנון [Signature]
הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקוסי מ/א
הכניה מ/א מס' 296/א
הועדה המחוזית/מחוז דרום
בישיבתה מס' 144
מיום 8/9/86 התקיימה לתת הוקף
לתוכנית הנכונה ל...
סגן מנהל לתכנון [Signature]
הועדה המחוזית

הכניה מס' 296/א
הפרסומים מס' 3405
פורסמה לפרן הוקף. נילקוט
מס' 284 ב- 1.12.86

הכניה מס' 296/א
הפרסומים מס' 3293
התקיימה להפקיד את
מיום 19/11/85

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מיום 9.2.93
מחוז הדרום