

לשכת התכנון המחוזית
08-12-1997
לחוז הדרום

עפ"י תכנית מס' 7/בת/31 יועד מגרש מס' 1 לאחסנה ושירותי מסחר אולם עפ"י השימושים המצויינים בתקנון לא ניתן לנצל את הקרקע לצרכי מסחר.

כמו כן מורה התכנית הנ"ל על הכנת תכנית מפורטת נפרדת לתח' תדלוק.

על מנת להסדיר את השימושים בקרקע ולהפריד את הליך אישור התכנית לתחנת התדלוק מהליך שינוי היעוד ליתרת השטח-הוגשה לאישור הועדה תכנית חלוקה למגרש מס' 1.

התכנית המוגשת בזאת נערכה על רקע תכנית החלוקה ומטרתה להסדיר שימושי קרקע כמו סופרמרקט, מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים וכו' ע"י קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

בשטח התכנית 4 מגרשים מתוכם אחד בשטח של כ-6 דונם ושלושה בשטח של כ-1 דונם.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה רהט
1997-12-04
נתקבל

בברכה,
טובה ויינברגר
אדריכלות ומניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 2806400/28059
אדר' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
398/03/17
תעודת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/12/97
סמנכ"ל לתכנון ירון וועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 398/03/17
מס' 4606
מיום 6/1/98

מרחב תכנון מקומי רהט
רהט-אזור תעשייה ומלאכה

תכנית מפורטת מס' 398/03/17
שינוי לתכנית מס' 31/בת/7

לשכת התכנון המחוזית

08-12-1997

מחוז הדרום

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רהט-אזור מלאכה ותעשייה זעירה

תאריך : נובמבר 1997

פרק א' - התכנית

לשכת התכנון המחוזית
08-12-1997
מחוז הדרום

1. המקום: רהט-אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

2. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 398/03/17, שינוי לתכנית מס' 7/בת/31.

3. מטמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").

4. שטח התכנית: כ- 14.184 דונם.

5. גוש: 100226 (ארעי).

6. יוזם התכנית: עיריית רהט.

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורכת התכנית: אדרי' טובה וייברגר, רח' הכותל המערבי 14, באר-שבע מיקוד 84280.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 31/בת/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרות התכנית: הקמת אזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - הנחיות ומגבלות בניה

1. אזור מסחרי - (מגרשים מס' 1/1, 1/2, 1/3, 1/4)
שימושים: סופרמרקט, אולם שמחות, שרותי דלפק, מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים ושרותים אישיים.

2. דרכים

מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. סבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים

קומות	הערות	קוי בנין (מ')			היקפי בניה מירביים לקומה תכסית			שטח מגרש מינימלי דונם	אזור	
		קדמי	צ	א	מטרות עקריות	מטרות שירות	סה"כ			
					%	%	%			
2	גובה מקסי' 8.5 מ'	3	3	לפי תשריט	60	80	10	70	0.500	החסנה ושרותי מסחר

1. הערה: במגרשים פינתיים הפיאה הקצרה של המגרש הפונה אל הדרך תחשב בחזית קדמית והפיאה הארוכה בחזית צדדית (ויחולו עליה קוי בניין צדדיים כפי שנקבע).
בפיאות הארוכות לאורך הדרכים קו הבניין יהיה כמסומן ברוזטות בתשריט.
פיאת המגרש המקבילה לפיאה הקצרה הקדמית תחשב בחזית אחורית.

2. הערה: במקרה של קו בניין צדדי 0 תותר בניה בתנאי קיר אטום.

לשכת התכנון המחוזית
08-12-1997
בניה ותשתיות

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				תכנית מירבית	קווי בניה (מ')	קומות מירבי
			מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי	מתחת לקרקע			
אזור מסחרי	1/1	6,324	---	70%	40%	10%	120%	40%	כ מסו מן בת שר י ט
	*הערה 1	*הערה 2							
	1/2	835	---	50%	---	10%	60%	55%	כ מסו מן בת שר י ט
	1/3	1,249							* הערה מס' 4
	1/4	1,204							* הערה מס' 5
	*הערה 1	*הערה 2							

הערות לטבלת מצב מוצע:

- *הערה 1: תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתכנית בניוי באישור הועדה המקומית.
- *הערה 2: שטח מגרש מינימלי יהיה 0.830 דונם תותר סטיה של עד 5%.
- *הערה 3: מטרות שירות מתחת לקרקע יכללו 35% עבור חנייה ו-5% עבור מקלט ומתקנים טכניים.
- *הערה 4: תותר בניה בקו בניין צדדי (בצד אחד בלבד) או אחורי 0.00 (אפס) בתנאי קיר אטום.
- *הערה 5: קו בניין קדמי יהיה 5.0 מ' בקומת קרקע ו-3.0 מ' בקומה א' לצורך יצירת מעבר מקורה.

פרק ג' - כללי

1. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו ע"י הנחיות ואישור מהנדס העיר רהט.
2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
3. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
4. תנאים להוצאת היתרי בניה (א) היתרי בניה יוצאו ע"פי תכנית זו וע"פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית.
5. (ב) היתרי בניה לשטח מסחרי ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות.
6. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
7. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש ע"פי תקן חניה ארצי.
8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א'-ב'.
9. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
10. עיצוב ארכיטקטוני: א. גגות המבנים יהיו מבטון, או פח פרופילירי, או מחומרים אחרים המשמשים לבניית גגות. לא יורשה שימוש באזבסט.
11. ב. הגדרות אשר בחזית הדרך יהיו בנויים מקירות אבן חלוקי נחל, עד 2.0 מ' גובה ממפלס המדרכה הסמוכה. שערי הכניסה יהיו בנויים מבטון עד גובה 0.3 מ' וגדר רשת עד 2.0 מ'.
12. ג. קירות תומכים בין המגרשים הסמוכים יבנו מבטון עד גובה 0.3 מ' לפחות מהמפלס הגבוה, וגדר רשת עד גובה 2.0 מ'.
13. ד. קירות תומכים בצד האחורי של המגרש יבנו מחלוקי נחל. הפיתרון יינתן במסגרת תכנית הפיתוח לפי המצב הטופוגרפי, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

- 1.א. תוגש תכנית לביוב מרכזי ולטיהור שפכי האזור לאישור משרד הבריאות והועדה המחוזית לביוב.
- עם הקמת מערכת ביוב מרכזית ביישוב יחובר האזור למערכת המרכזית. אם פתוח האזור יקדים את הקמת מערכת הביוב המרכזית ברהט, יבוצע הפתרון הזמני והמקומי לאזור בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
2. לאחר הקמת מערכת ביוב כללית לישוב, תחובר צנרת הביוב של האזור למערכת הכללית אם דרך המתקן ואם בלעדיו.
3. טיפול קדם של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המפעלים טרם חיבורם למערכת הכללית.
4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
- ב. ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים, יהיו בהתאם לתכניות פיתוח לאיזור כולו באישור מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- טיפול בפסולת: יובטחו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. פסולת רעילה תטופל על פי הנחיות המשרד לאיה"ס ותועבר לאתר הארצי לפסולת רעילה.
- ג. רשת החשמל תהיה עילית. חיבור למגרשים יהיה תת קרקעי ותאורת כבישים תהיה על עמודי תאורה ברשת נפרדת. הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקירבתם אסורה, הכל מפורט להלן. המרחק שבין כל חלק של בניין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל, כמו כן, המרחק בין כל חלק של בניין ובין ציר

לשכת התכנון המחוזית
08-12-1997
מחוז הדרום

- *ברשת מתח נמוך 2 מ' מ'
- *ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' מ'
- *ברשת מתח נמוך 100-161 ק"ו 20 מ' מ'

- ד. מותר להשתמש בשטחים אלה לצרכי גינון שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, קוי מים, קוי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שרותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
- ה. מותר לחצות, ועל פי העיניין לעבור לאורך קו המתח העליון לקו מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק, קוי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו', הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז הדרום ולאחר קבלת הסמכתה.
- ו. רשת התקשורת תהיה תת קרקעית, כולל חיבור למגרשים, באישור חברת בזק.
- ז. רעש-בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק), ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- ח. איכות אויר-בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר בהתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת ערכת התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רהט"

טובה וליינברגר
אדריכלות ובניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 28059 ט 28064

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"רהט"
התכנית נדונה בשיבת
1.4.96 תאריך
והוחלט להמליץ בפני הועדה
המחוזית להפקיד תכנית זו
יו"ר הועדה
4.10.97 תאריך