

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "דהם"

מבוא ודברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש 140 , הנמצא באזור המוגדר בתכנית 31/בת/7 "כאוד

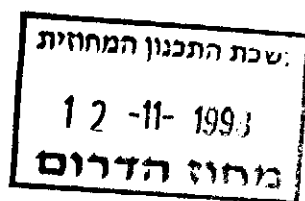
למלאכה ותעשייה ועירה".

היחס מעניין להקים במגרש זה משחמה לעופות .

מהנדס העיר "דהם" בקש שתוגש תכנית "שינוי ייעוד נקודתי" למגרש זה, כדי

שיירשמו בה התכליות והשימושים בצורה פרטנית.

תכנית זו הוכנה כדי לענות על דרישה זו.



1. **המקום:**
 - 1.1 מחוז : הדרום
 - 1.2 נפה : באר-שבע
 - 1.3 עיר : רהם, אזור תעשייה
 - 1.4 גוש : 100226
 - 1.5 שמח התכנית : 1957 מ"ר
 - 1.6 קנה מידה : 1:1250
 - 1.7 היחם : חסן אלקדידי
 - 1.8 המתכנן : שכונה 25 בית 49 רהם, מלפון 07-9919397
אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
מלפון 07-6413073 פקס 07-6416733
מינהל מקרקעי ישראל
 - 1.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
2. **שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורמת מס' 400/03/17.
שינוי לתכנית מס' 31/7/בת.
3. **מסמכי התכנית:**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
* 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
* תשרים בקג"מ 1:1250 (להלן: התשרים).
4. **מטרת התכנית:**

קביעת תכליות ושימושים פרמניים למגרש 140.
5. **יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 2/223/02/7, ותכנית 31/7/בת, למעט שינויים בתכליות ושימושים כפי שיוגדרו בתכנית זו.
6. **ציונים בתשרים:**

כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.
7. **תנאים להוצאת היתרי בנייה:**
 - 7.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית 31/7/בת, ועפ"י הוראות תכנית זו.
 - 7.2 היתרי בנייה יוצאו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, לגבי הקמת המפעל וצורות התפעול.

8. תכליות ושימושים:

אזור מלאכה ותעשייה ועירה - מגרש מס' 140 - במגרש זה תותר הקמת משחמה לעופות בלבד. בתחום המגרש, לא תותר כל פעולה הקשורה במיפול ועיבוד הפסולת הנוצרת עקב מריסת הנוצות ופתיחת העוף.

9. מבלת זכויות בנייה - מצב קיים - מצב מוצע:

אזור	שטח מגרש דונם	הקפי בנייה סדביים לקומה			סה"כ כללי %	חכסית מרבית %	קווי בנין			השרות	מס' קומות
		למסדות עקירות %	למסדות שרות %	סה"כ כללי %			קדמי	צ	א		
מלאכה ותעשייה ועירה	1.387	60	20	80	160	80	לפי תעריף	3 או 0	3 או 0	נובה מכסי' 8.5	2

10. חנייה:

החנייה תהייה בתחום המגרשים, ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

12-11-1965

החוק הדרום

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.1 תקבענה דרכים ויזמחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלחיה, תאורה, סילוק אשפה, מחקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

11.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

11.3 קיימת הוכחה לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תספד בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

11.4 פסולת:

- כל הפסולת תרצו במבנה סגור.
 - הפסולת תועבר מדי יום ביומו למפעל המתמחה בעיבוד פסולת.
- הכל לשביעות רצונם של כל הגורמים: עיריית רהם, משרד הבריאות, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ועוד.

11.5 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרב קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים במבנה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מחיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבם, במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

12. הפקעות לצרכי צבור:

השמיחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

אח"כ אלקדירי

היח"ס 8/10/65

בעל הקרקע

57-919397 טלפון, רהם, 25/47

המתכנן

עמית גלברג - אדריכל

רחוב מנצח חורב 22

תל-אביב 84838