

37

6003481

לשכת התכנון המחוזית
18-01-2000
~~מחוז הדרום~~

העתק משרדי

מבוא לתכנית מפורטת מס' 397/03/17

התחנה ממוקמת מדרום לדרך הגישה לשוב בשטח שתכנית המתאר ייעדה למסחר עם שימוש הכולל תחנת תדלוק.
נשמר מרחק מזערי של 40 מ' ממיקום צינורות איורור המיכלים התת קרקעיים ואי המשאבות ומרחק של 80 מ' מבנייני ציבור.
מטרת התכנית היא לקבוע את סוג התחנה ולקבוע הנחיות ומגבלות בניה בהתאם לתקנות החדשות.
יאושר קו בנין אפס בין המגרשים מס' 1 ומס' 2.

בברכה,

טובה וילנברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל חמערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640
אדרי טובה וילנברגר

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

בניית ושינוי תוכנית הדרום
תק. חוקים ותקנות מיוחדים - 1965
397/03/17
99/04/17
סמנ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 397/03/17
מס. 13100
מס. 6260

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת מס' 397/03/17

שכת התכנון המחוזית
18-01-2000
מחוז הדרום

תקנון

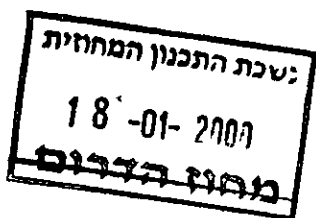
מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : רהט, שכונה 24

תאריך : דצמבר 1999.

פרק א' - התכנית



1. המקום : רהט, שכונה 24.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 397/03/17.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "תשריט").
 - ג. נספח בניוי מחייב מבחינת כניסות, יציאות וחניה.
4. שטח התכנית : כ- 7.600 דונם.
5. גוש : 100226 (בהסדר).
6. יוזם התכנית : חב' פז בע"מ ח.פ. 510216054, ת.ד. 222 נתניה 42101.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 2/223/02/17 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת תדלוק ע"י שינויים ביעודי הקרקע, חלוקה למגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות, שימושים, מגבלות והנחיות בניה

1. **שטח לתחנת דלק ושרותי רכב (מגרש מס' 1)**
 תחנת תדלוק מסוג "צבורי דרגה א" כמפורט בתכנית מתאר ארצית תמ"א 18.
 א. שימושים : גגון משאבות, משרד, מקלט, מחסן שמנים, חדר מתדלקים, שירותים, חדר גרטור, מיכלי דלק וכד'.
 מותר לספק בה דלק לרכב שמשקלו הכולל המותר לפי כל דין אינו עולה על 4 טון.
 מותר להקים ולהפעיל בתחום התחנה חנות לממכר צרכי רכב, בית אוכל, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.
 ב. גובה מירבי : 2 קומות עד 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
2. **אזור מסחר ומלאכה (מגרש מס' 2)**
 א. שימושים : רחיצת כלי רכב, חשמליה, פנצ'ריה, משרד, מסעדה, מזנון, מכירת חלפים וכד'.
 ב. גובה מירבי : 2 קומות עד 9.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
3. **שטח ציבורי פתוח - מגרש מס' 600**
 שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי, ניקוז ומעבר תשתיות. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
4. **זיקת הנאה לציבור**
 תובטח זכות מעבר למגרש מס' 2 דרך מגרש מס' 1 לציבור הולכי רגל ואו כלי רכב כמסומן בתשריט.
 זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.
5. **דרכים**
 מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.
6. **טבלת איזורים שימושים ומגבלות בניה מצב מוצע :**

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2	כ מסומן בת שריט			17%	17%	2%	-----	15%	-----	3,240	1	שטח לתחנת דלק ושרותי רכב
				40%	48%	3%	-----	45%	-----	1,037	2	אזור מסחר ומלאכה
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	600	-----	שטח ציבורי פתוח

הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה 1: בחישוב השטחים למטרות עיקריות מעל לקרקע יכללו: גגון משאבות, משרד, מקלט, מחסן שמנים, חדר מתדלקים ושירותים.
- הערה 2: בחישוב השטחים למטרות שירות מעל הקרקע יכללו: חדר גנרטור ומתקנים טכניים אחרים.
- הערה 3: תותר בניית מסי מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

פרק ג' - כללי

- 1. שירותים הנדסיים: א. ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור מהנדס העיר רהט ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב - התחנה תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב.
- 2. מקלטים
- 3. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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 עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
- תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי כללית לאישור הועדה המקומית ואישור משרד התחבורה.
- ג. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה העתקת קו חשמל קיים בשטח כמסומן בתשריט.
- ד. ביצוע העתקת תשתיות תת-קרקעיות עירוניות המפריעות לבינוי.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת נספח תנועה וחניה המאושר ע"י משרד התחבורה.
- ו. תכנון וביצוע החניות בכפוף לאישור משרד התחבורה.
- ז. היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה וחבי מקורות ובתנאים הבאים:
 - ביצוע סקר אקוסטי שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - הגשת תכנית למיחזור מי שטיפת כלי רכב שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום עם משרד הבריאות.

הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

גובה מירבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן בכל הצדדים.

חלוקה ורישום: חלוקת ומגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
18-01-1977
מחוז הדרום

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

פז חברת מפט בנייה
ת.ד. 222 נתניה
אריה שרמן
מנהל מחלקת תכנון

מח. יינברגר
כלות ובנין ערים
נל המערב 14 ב"ש
280640 טל 260591