

ל... המחוזית
מחוז הדרום

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז דרום - מרחב תכנון מקומי רהט

22.07.2004

נתקבל

רהט דרום

תכנית מתאר מקומית מס. 406/02/17

הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לכבישים ותשתיות
שינוי לתכנית מס. 2/223/02/17, 305/02/7, 21/305/02/7

הוראות התכנית

משרד המבנים מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
מס' התכנית: 406/02/17
תאריך: 22.07.04
מנהל המחוז: [חתימה]
סגן מנהל המחוז: [חתימה]



תכנית מס. 406/02/17
הפרסומים מס. _____

יולי 2004 - מהדורה מס' 17 (rah-779,588)

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
רח' אשכול 36, הוד השרון 45343, טל. 09-7446015/6 פקס. 09-7446017



ל...
 מס'...
 22 07. 2004
 נהקבל

לודן תשתיות ובינוי בע"מ

המינהל לקידום הבדואים בנגב

דברי הסבר לתכנית מס. 406/02/17

רהט נוסדה ב- 1972 כעיר הבדואית היחידה בארץ. לאחר הרחבת תחום השיפוט שלה היא משתרעת על שטח שיפוט של כ- 23,000 דונם ואוכלוסייתה מונה כיום כ- 40,000 נפש. לפי תחזיות תימנה העיר כ- 90,000 נפש בשנת 2020. הריבוי הטבעי בעיר גבוה מאוד והאוכלוסייה סובלת מרמת אבטלה גבוהה ורובה במצב סוציו-אקונומי נמוך יחסית. רהט נחשבת ליישוב הבדואי הגדול ביותר מבין שבעת היישובים הבדואים שהוקמו מסביב לעיר באר - שבע. העיר ממוקמת בצמוד לנחל גור, מצפון. עתודות הקרקע העיקריות לפיתוחה הן מצידו הדרומי של הנחל. למרות שלאחרונה הורחב תחום השיפוט העירוני והוכנה תכנית מתאר מקומית חדשה לעיר (מצויה בשלבי אישור), סובלת העיר עדיין מחוסר יכולת להתפתח ולהיבנות. קיימת מצוקה קשה של קרקעות זמינות לבנייה בעיר.

מטרת תכנית מתאר זו ליעד במהירות האפשרית את הקרקעות לפיתוח בשלב א' של דרום רהט ביעוד מתארי למגורים ולשימושים הנלווים, וכן לאפשר פיתוח דחוף של תשתיות העל והכבישים לשלב א'. משום כך כוללת תכנית זו הוראות של תכנית מפורטת לגבי פיתוח כבישים, תשתיות על ועבודות עפר. מיד עם אישור תכנית זו ניתן יהיה להתחיל בעבודות הפיתוח ובאופן זה לעבוד בשטח במקביל לתכנון ולאישור התכניות המפורטות למרקמי המגורים הכלולים בשלב א' של פיתוח דרום רהט. על פי התכנית חולק שלב א' למספר מתחמים לתכנון מפורט, אשר לגבי כל אחד מהם יש לאשר תכנית מפורטת. התכנית כוללת קיבולת מגורים של כ- 7000 יח"ד. בשלב א' הצפיפות הממוצעת הינה 3 יח"ד לדונם נטו ובשלב ב' הצפיפות הממוצעת הינה 4.5-4 יח"ד לדונם נטו. גובה הבניה 2-6 קומות.

תכנית זו מבוססת על תכנית המתאר המקומית החדשה לרהט (תכנית מס. 402/02/17) המצויה בשלבי אישור, על תכנית המתאר המחוזית תמ"מ / 4 / 14 המאושרת ועל תכנית האב לדרום רהט שהוכנה בפברואר 2002. בתכנית האב פירוט רב של המבנה העירוני הרצוי, אופן החיבור בין החלק הקיים והחלק החדש של העיר, הנחיות להכנת התכניות המפורטות, הנחיות לגבי שיפור איכויות הבינוי והתאמת הבינוי לצרכיה ומאפייניה הייחודיים של האוכלוסייה הבדואית ועוד. על פי תכנית האב תורחב העיר דרומה מעבר לתכנית זו. השטחים המיועדים להרחבה הנוספת הינם מחוץ לתחום תכנית המתאר המחוזית המאושרת תמ"מ / 4 / 14 ולפיכך אינם כלולים בתכנית זו. כמו כן, הם מעבר לשלבים המיועדים לפיתוח בשלב א' לדרום רהט.

בין עיקרי התכנית: קביעת 3 צירים מתמחים בדרום העיר, יצירת 4 חיבורים בין החלק הקיים לחלק החדש של העיר, מיקום אזור משולב למוסדות ציבור, תיירות ופארק בתפר בין החלק הקיים והחדש, פיתוח פארק נחל גור / ואדי אל-חזאן כפארק עירוני ראשי וכחוליה מקשרת בין שני חלקי העיר,

פיתוח מע"ד לינארי מדרום לנחל גרר, אפשרויות לתעסוקת נשים במרקמי המגורים, חלוקה לתתי-רבעים גמישים לתכנון, שמירה על המבנה הטופוגרפי הבסיסי ועל ראשי הגבעות, פיתוח מערך רציף ואיכותי של שטחים פתוחים מסוגים שונים ועוד.

אישור מהיר של תכנית זו, יאפשר טיפול מהיר באחת המצוקות הקשות ביותר של האוכלוסייה הבדואית - מחסור בקרקעות זמינות לפיתוח אורבני איכותי של רהט.

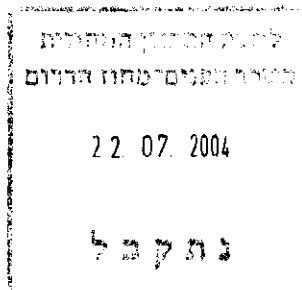
צוות הניהול¹

מנהל הפרויקט

- אינג' א. אידל, לודן תשתיות ובינוי בע"מ

צוות התכנון

ראש צוות התכנון	- אדד' עמוס ברנדייס, אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
פרוגרמה ומוסדות ציבור	- גב' סיגלית סטחי ומר לואיס בר ניר, אורבניקס בע"מ
מדידה פוטוגרמטרית (רקע)	- אינג' יוסי שטרן, שריג מיפוי ממוחשב בע"מ
מדידה אנליטית (חלוקה חדשה)	- אינג' ג'ורג' לינדנפלד, מדידות נגב - הנדסה אזרחית
תנועה	- אינג' יואב קישוני, מהוד - מדידות והנדסה בע"מ
כבישים	- אינג' ג'ורג' לינדנפלד, מדידות נגב - הנדסה אזרחית
חשמל	- אינג' יוסי אהרוני ומר איציק ארבל, הנדסת חשמל
מים וביוב	- אינג' דורין לופו, דור - אין מהנדסים יועצים
הידרולוגיה וניקוז	- אינג' חובב אלגביש, לביא - נטיף מהנדסים יועצים בע"מ
ביסוס	- ד"ר אברהם אביגור, שירותי הנדסה וגיאולוגיה
השתתפות בתכנון	- גב' טלילה אוזן ואדד' עידו צוק, משרד עמוס ברנדייס בע"מ
מחשוב	- גב' יעל גרינברג, יהב שירותי מחשוב בע"מ



¹ בין החודשים אפריל לאוגוסט 2003 הייתה אדד' נילי וייסמן מנהלת התכנון.

תוכן עניינים

1. כללי

- 1.1 שם התכנית
- 1.2 סוג התכנית
- 1.3 המקום
- 1.4 גושים וחלקות
- 1.5 גבולות התכנית
- 1.6 שטח התכנית
- 1.7 בעל הקרקע
- 1.8 יוזם התכנית
- 1.9 מגישי התכנית
- 1.10 מתכנן התכנית
- 1.11 מסמכי התכנית
- 1.12 יחס לתכניות אחרות

2. מטרות

- 2.1 מטרות התכנון
- 2.2 מטרות התכנית

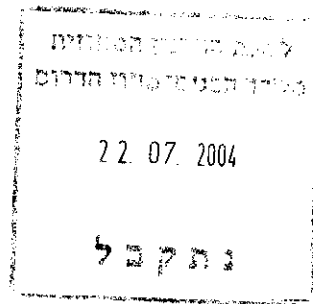
3. הגדרות ופירושים

4. ציונים בתשריט

5. ייעודי קרקע

- 5.1 אזור מגורים
- 5.2 מרכז עסקים ראשי (מע"ר)
- 5.3 אזור מסחרי - חזית מסחרית
- 5.4 אזור משולב למוסדות ציבור, תיירות ופארק
- 5.5 ציר נחל
- 5.6 פארק נחל גרר
- 5.7 שטח ציבורי פתוח
- 5.8 צירים רובעיים (שטח ציבורי פתוח)
- 5.9 מצפה נוף
- 5.10 אזור חקלאי
- 5.11 דרכים
- 5.12 חניה ציבורית
- 5.13 מתקן תשתית (מגרש מס. 1001)

6. תשתיות



4
4
4
4
4
5
5
5
5
5
5
6
6
6
7
7
7
7
8
8
8
9
9
9
10
11
12
12
13
13
14
14
15
15

17
17
18
19
19
19
19
19
19
20
21

7. יישום התכנית

- 7.1 תנאים למתן היתרי בניה
- 7.2 תכניות מפורטות
- 7.3 רמת דיוק התשריט
- 7.4 שימושים חורגים
- 7.5 הפקעות
- 7.6 היטל השבחה
- 7.7 ראייה כוללת בתכנון ובפיתוח
- 7.8 שלבי ביצוע
- 7.9 חלוקה ורישום

8. חתימות



1. כללי

1.1 שם התכנית

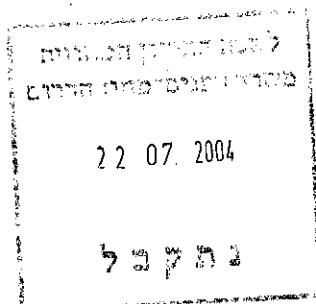
תכנית זו תקרא תכנית מס. 406/02/17 - רהט דרום הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לכבישים ולתשתיות. התכנית מהווה שינוי לתכניות מס. 2/223/02/17, 305/02/7, 21/305/02/7.

1.2 סוג התכנית

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת ביחס לשטחים המסומנים כמגרשים ב"נספח החלוקה האנליטית למגרשים". בשטחים אלה כלולים יעודי דרכים, תשתיות וחניה ציבורית. לגבי שאר שטח התכנית, מהווה תכנית זו תכנית מתאר מקומית, למעט המצוין במפורש בהוראות התכנית.

1.3 המקום

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר שבע
מרחב תכנון מקומי	-	רהט
נ.צ. מרכזי	-	176500-587500



1.4 גושים וחלקות

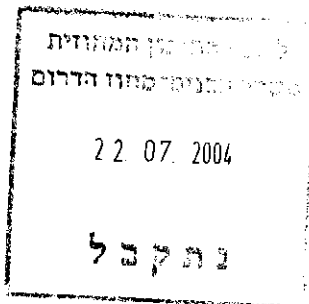
כפי שהועבר ממדידות נגב בתאריך 30.12.03

מס' הגוש	חלקות
100226/3	1, 2 (חלק), 3 (חלק), 7 (חלק), 8, 9, 10 (חלק)
400102	1 (חלק)
400206	1 (חלק)
100226/1	1 (חלק)
100226/4	1 (חלק)
400123	1
400124	1
400125	1
400138	1
100231/11	2 (חלק), 3 (חלק)
100231/10	6 (חלק)
100230/4	1 (חלק)
100230/3	5 (חלק)
100230/2	4, 5 (חלק)
100231/8	1, 2 (חלק), 3
100230	בהסדר
100226	בהסדר

מס' הגוש	חלקות
100226/5	ארעי
100231	בהסדר
100491	ארעי
100492	ארעי
100493	ארעי
100494	ארעי
100495	ארעי
100496	ארעי
100497	ארעי
100498	ארעי
100499	ארעי
100593	ארעי
100594	ארעי
100608	ארעי
100649	ארעי
400126	1

1.5 גבולות התכנית

גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול.



1.6 שטח התכנית

שטח התכנית 6608.8 דונם

1.7 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 יוזם התכנית

מינהל מקרקעי ישראל - מינהלת הבדואים
דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע

עיריית רהט

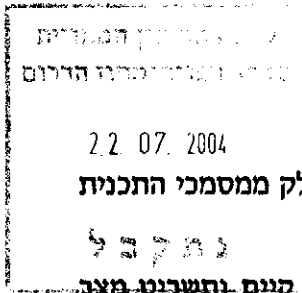
ת.ד. 8, רהט 85357

1.9 מגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל - מינהלת הבדואים
דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע

1.10 מתכנן התכנית

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
רח' אשכול 36, הוד השרון, 45343. טל. 09-7446015/6 פקס. 09-7446017



1.11 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית הכוללות 21 עמודים. דברי ההסבר בחוברת זו אינם חלק ממסמכי התכנית ומהווים חומר רקע בלבד.

ב. תשריט התכנית - גיליון אחד בקנה מידה 1:5,000 הכולל תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע.

ג. נספח חלוקה אנליטית למגרשים (קב"מ 1:5,000)

ד. נספח תנועה לתכנית אזורי מיתון תנועה (קב"מ 1:10,000)

ה. 3 גיליונות - נספח חתכים לאורך כבישים (קב"מ 1:500/5,000).

ו. נספח כבישים וחתכים טיפוסיים למערכות (קב"מ 1:5,000, קב"מ 1:200).

ז. נספח מים וביוב (קב"מ 1:5,000).

ח. נספח מערכות חשמל, בוק, טל"כ ותאורה מנחה לתכנית מתאר מס. 406/02/17 - רהט דרום (מסמך כתוב, 5 עמודים).

ט. נספח ניקוז מנחה (מסמך כתוב, 12 עמודים).

י. נספח ניקוז - תנוחה כללית לניקוז על רקע כבישים (קב"מ 1:5,000).

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. מסמכים א', ב' ו- ג' הינם מחייבים. כל שאר המסמכים מנחים.

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית הכתובות על הוראות תשריט התכנית. בכל מקרה של סתירה בהוראות התכנית הכתובות, יקבעו ההוראות המחמירות יותר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הכתובות או תשריט התכנית לבין נספחי התכנית, יגברו ההוראות הכתובות ותשריט התכנית על הנספחים.

1.12 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו תואמת לתכנית תמ"מ 4 / 14 על שינוייה.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית רהט מס. 2/223/02/17 (על תיקוניה) לתכנית מתאר מקומית למועצה האזורית בני שמעון מס. 305/02/7 (על תיקוניה) ולתכנית כביש הכניסה לרהט מס. 21/305/02/7.

ג. תכנית זו לא תשנה ייעוד של שטחים מאושרים לבנייה בחלק הקיים של העיר (מצפון לנחל גרד) ולא תפגע בזכויות בנייה קיימות שם. זאת אף אם בשל קנה המידה של תכנית זו מסומנים שטחים המיועדים כיום לבנייה כשטחים בייעוד של פארק נחל גרד או ייעוד אחר.

2. מטרות

2.1 מטרות התכנון

- א. לתת מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי ולפתור את מצוקת המגורים הקשה שקיימת כיום בעיר רהט.
- ב. חיזוק של רהט כמרכז הבדואי בנגב והתאמה למאפייני האוכלוסייה הבדואית היציבה, במרקם אורבני חדש, תוך התחשבות בשינויים החלים בחברה הבדואית לאורך ציר הזמן.
- ג. התאמה למאפייני שטח התכנון, תוך שמירה על אופי הטופוגרפיה וערכי הנוף וניצולם.
- ד. יצירת יחס נכון ושילוב בין ההרחבה לעיר הקיימת, תוך אינטגרציה מרבית, מבחינת קשרים פיזיים ופונקציונאליים.
- ה. ישימות גבוהה, בטווח קצר ובעלויות סבירות, פיתוח בשלבים ללא תחושת ארעיות ותוך התאמה לפרוגרמת התכנית.

2.2 מטרות התכנית

- א. קביעת ייעודם ושימושם של השטחים בדרום רהט ברמה מתארית.
- ב. קביעת הוראות של תכנית מפורטת לדרכים העירוניות הראשיות, לתשתיות העל, לחניה ולעבודות עפר.
- ג. קביעת הוראות ברמה מתארית לגבי צפיפות בנייה, הוראות סביבתיות, הוראות נופיות והוראות נוספות.
- ד. קביעת הוראות ליישום התכנית.

3. הגדרות ופירושים

פירוט מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

<u>המונח</u>	<u>הגדרתו</u>
<u>החוק</u>	חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ו/או חוק רלוונטי אחר לנושא הנדון
<u>ועדה מחוזית</u>	ועדה מחוזית, מחוז הדרום
<u>ועדה מקומית</u>	ועדה מקומית רהט
<u>מפגע סביבתי/ מטרד</u>	מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לתרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
<u>צפיפות ממוצעת</u>	מספר יחידות דיור בתת-רובע מחולק במספר הדונמים המיועדים למגורים בתכנית מפורטת לאותו תת-רובע (דהיינו שטח מגרשי המגורים בלבד).

המונח

רובע

חלק של עיר הכולל שטח קרקע רצוף והמסופרר במספר בעל שלוש ספרות ובו ייעודי קרקע שונים. הרובע יכול לכלול מספר תתי רובע ו/או מספר שכונות.

תכנית מפורטת

תת רובע

תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. חלק של רובע המסומן בתשריט ומסופרר במספר הרובע ובלוכסן עם ספרה אחת (לדוגמא 1/116). גבולותיו של תת הרובע מקורבים וניתנים לשינוי עקב תכנון תכניות מפורטות. בתכנון המפורט יכול תת- רובע לכלול מספר שכונות.

4. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט כמתואר במקרא.

5. ייעודי קרקע

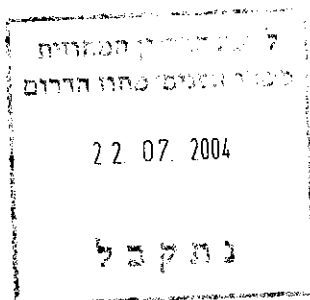
5.1 אזור מגורים

5.1.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. מגורים.
- ב. מבני ציבור.
- ג. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. מסחר שכונתי.
- ה. דרכים, חניה ותשתיות שכונתיות.
- ו. תעסוקה שכונתית.
- ז. יחידות אירוח (צימרים) במגרשי המגורים.

5.1.2 הוראות מיוחדות

- א. בתתי הרבעים בשלב א' (ראה פרק שלבי ביצוע) הבינווי יהיה בצפיפות ממוצעת של כ- 3 יחידות דיור לדונם נטו, גובה הבניה 2-6 קומות. בתתי הרבעים בשלב ב' (ראה פרק שלבי ביצוע) הבינווי יהיה בצפיפות ממוצעת של כ- 4-4.5 יחידות דיור לדונם נטו, גובה הבניה 2-6 קומות. הצפיפות הממוצעת תימדד ביחס לכל תת-רובע בנפרד.
- ב. בתכניות המפורטות ייעודו שטחים למבני תעסוקה שכונתית בהיקף של לפחות 1.0 דונם לכל 200 יח"ד. בשטח זה יהיה מותר להקים מבני תעסוקה, שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד סביבתי. היקף הבניה המותרת ייקבע בתכנית מפורטת.

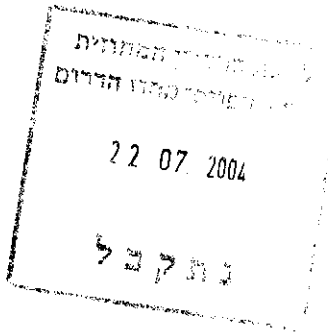


- ג. במרחק הקטן מ- 50 מ' מגבול השטח החקלאי בתת רובע 116/1, לא תותר כל בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע למגורים, למבני ציבור או לשימוש דומה.
- ד. הנחיה כללית - מערך הכבישים באזורי מגורים יתוכנן על פי הנחיות למיתון תנועה.

5.2 מרכז עסקים ראשי (מע"ר)

5.2.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. מסחר.
- ב. משרדים.
- ג. מבני ציבור.
- ד. תיירות ונופש.
- ה. מגורים.
- ו. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ז. דרכים, חניה ותשתיות.
- ח. שימושים נלווים למע"ר.



5.2.2 הוראות מיוחדות

- א. באישור רשות הניקוז מותר יהיה בתכנון מפורט לשנות את הרוחב והגבולות של קטע נחל גרר, החוצה את המע"ר.

5.3 אזור מסחרי - חזית מסחרית

5.3.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. חזית מסחרית במפלס הדרך בלבד כאשר הקומות העליונות משמשות למגורים. לא יותרו מגרשים נפרדים למסחר.

5.3.2 הוראות מיוחדות

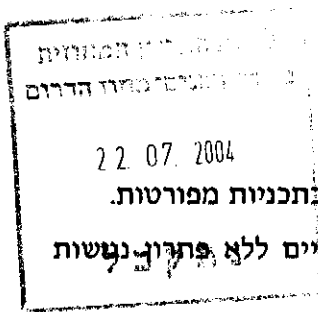
- א. תותר פעילות מסחרית שאינה מהווה מטרד סביבתי. יאסרו שימושי מלאכה בחזית המסחרית.

5.4 אזור משולב למוסדות ציבור, תיירות ופארק

5.4.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. בנייני ציבור לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, מינהל, ספורט ועוד.
- ב. מבני, מתקני ומגרשי ספורט.
- ג. פיתוח ובניית מבנים ומתקנים לתיירות כגון: בתי מלון, אכסניות, שטחי מסחר נלווים, שוק תיירותי, שצפ"ים, שבילים, שטחי חניה, מערכות תשתית, דרכי גישה.
- ד. שטחי פארק - גינות, פיתוח שטח, פעילויות ספורט וכדומה.
- ה. מקלט ציבורי

- ו. מבנים לתחנות טרנספורמציה או למטרת תשתיות אחרות.
- ז. תשתיות תת קרקעיות.
- ח. חניה ציבורית.



5.4.2 הוראות מיוחדות

- א. מיקום וגבולות השטח המיועד לכל אחת מהתכליות יקבע בתכניות מפורטות.
- ב. לא תאושר תכנית מפורטת למוסדות הציבור הכלל עירוניים ללא פתרון נגישות להולכי רגל מאושר על ידי משרד התחבורה.
- ג. הוצאת היתרי בניה למוסד ציבורי ובנייתו תהיה במקביל לפיתוח פארק נחל גרר בשטחים הסמוכים לו.
- ד. שטחי התיירות ימוקמו בצמוד או בתוך פארק נחל גרר כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- ה. כל תוכנית לאזור תיירות מותנית בעמידה בתקנים ובסטנדרטים של משרד התיירות ובתאום עם משרד התיירות.
- ו. ישמרו צירים של שטח ציבורי פתוח אשר יחברו בין פארק נחל גרר לכביש מס. 1 ולצירים הרבעיים בהמשך. מיקום הצירים המדויק יקבע בתכניות המפורטות, תוך התייחסות לסימון הסכמטי בתשריטת תכנית זו.
- ז. בתכניות המפורטות למגרשים הסמוכים לנחל גרר מדרום, יובטח טיפול נופי בחזיתות המגרשים הפונים לפארק הנחל ויקבעו בהן גבולות הבינוי מציד הנחל. לפחות חלק מהחזיתות הראשיות של מוסדות הציבור יפנו לכיוון פארק נחל גרר. התכניות יכללו הוראות למניעת מילוי עפר מעל הנחל ומניעת פגיעה בגדות הנחל, הכל תוך התחשבות בתוואי הנחל ובטופוגרפיה הטבעית.

5.5 ציר נחל

5.5.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. נחל ומתקנים להסדרת הזרימה.
- ב. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האפיק.
- ג. גשרים לכבישים בתחום תכניות לדרכים.
- ד. חציית קווי תשתית מים, ביוב וניקוז.

5.5.2 הוראות מיוחדות

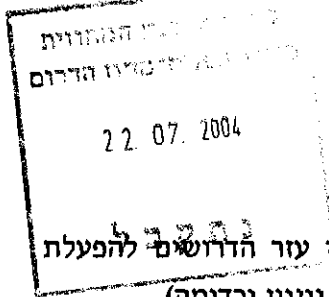
- א. הסדרת הנחל על פי תכנית ניקוז של רשות הניקוז ובתיאום עם התכניות לפיתוח פארק נחל גרר. תכנית ההסדרה של נחל גרר אשר הוכנה בשנת 2001/2 הינה התכנית הקובעת בשטח זה, עד אשר יוכנו תכניות חדשות על-ידי רשות הניקוז.
- ב. בשנים 2002/3 נערכה הסדרה של נחל גרר בהתאם לתכניות ניקוז של רשות הניקוז. במידה וקיימות סטיות בתוואי הנחל ביחס לתכנית ההסדרה. שינוי זה אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

ג. חצית הנחלים על ידי הכבישים המסומנים בתכנית זו תהיה על ידי גשרים בלבד (על עמודים), בעלי מפתחים רחבים אשר שומרים על רציפות מערכת הנחל ומאפשרים מעבר רכב תחזוקה ותנועה רגלית לאורך הנחל. גובה המעברים לאורך הנחל יהיה לפחות 3 מ' נטו. לא יותרו מובלי בטון. תכנון הגשרים ילווה על ידי אדריכל נוף.

ד. מותר יהיה להעביר קווי תשתית של מים, ביוב וניקוז בתאום עם רשות ניקוז.

ה. באישור רשות ניקוז מותרים יהיו שימושי שצ"פ ושבילים בקטעי נחל שונים.

ו. יובלי הנחלים הנמצאים בשטח התכנון ינוצלו ככל האפשר לצורך פיתוח צירי התנועה הרגלית הרובעית או התת - רובעית, תוך ניצולם גם למטרות ניקוז והחדרת מים.



5.6 פארק נחל גרר

5.6.1 תכליות ושימושים מותרים.

- א. מתקני משחקים, מחנאות, נופש וספורט לרבות שירותי עזר הדרושים להפעלת מתקנים אלה (לדוגמה שירותים ציבוריים, מחסני אחזקה וגינון וכדומה).
- ב. שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל, דרכים, דרכי שירות, מדרכות ושטחי חניה.
- ג. פיתוח סביבתי, שבילים, פרגולות, פינות ישיבה.
- ד. מערכות ומתקני תשתית.

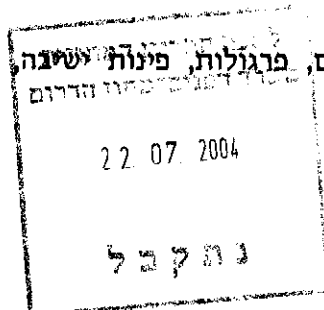
5.6.2 הוראות מיוחדות

- א. הסדרת הנחל על פי תכנית ניקוז של רשות הניקוז ובתיאום עם התכנית לפיתוח פארק נחל גרר. תכנית ההסדרה של נחל גרר אשר הוכנה בשנת 2001/2 הינה התכנית הקובעת בשטח זה, עד אשר יוכנו תכניות חדשות על-ידי רשות הניקוז.
- ב. בשנים 2002/3 נערכה הסדרה של נחל גרר בהתאם לתכנית ניקוז של רשות הניקוז. במידה וקיימות סטיות בתוואי הנחל ביחס לתכנית ההסדרה. שינוי זה אינו מהווה שינוי לתכנית זו.
- ג. חצית הנחלים על ידי הכבישים המסומנים בתכנית זו תהיה על ידי גשרים בלבד (על עמודים), בעלי מפתחים רחבים אשר שומרים על רציפות מערכת הנחל ומאפשרים מעבר רכב תחזוקה ותנועה רגלית לאורך הנחל. גובה המעברים לאורך הנחל יהיה לפחות 3 מ' נטו. לא יותרו מובלי בטון. תכנון הגשרים ילווה על ידי אדריכל נוף.
- ד. מותר יהיה להעביר קווי תשתית של מים, ביוב וניקוז בתאום עם רשות ניקוז.
- ה. באישור רשות ניקוז מותרים יהיו שימושי שצ"פ ושבילים בקטעי נחל שונים.
- ו. מערכת הניקוז הטבעית תשמש כבסיס לתכנון. ערוצי הנחלים שזורמים אל נחל גרר מדרום יישארו כצירי ניקוז פתוחים וישמשו כצירי ניקוז וצירים להולכי רגל מהשכונות לפארק בכפוף להסדרי ניקוז מתאימים.
- ז. גבולות שטח הפארק כמסומן בתשריט הינם סכמטיים ויקבעו במדויק בתכנית מפורטת.
- ח. שטחי הפיתוח האקסטנסיבי והאינטנסיבי של הפארק יקבעו בתכנית מפורטת.

- ט. רצועה ברוחב 40 מ' ממרכז האפיק תישמר ללא בינוי.
- י. הפיתוח יהיה תוך שימור תוואי הנחל המתוכנן והטופוגרפיה הטבעית, מניעת פגיעה בגדות הנחל ומניעת מילוי עפר מעל הנחל.
- יא. תכנית הניקוז ותכנית הפיתוח הנופית תתואם עם רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה.
- יב. לא תותר שפיכת עפר ו/או שינוי כלשהו בתוואי השטח, שלא על פי תכנית אשר אושרה על ידי הועדה המקומית או מהנדס העיר ובתנאי ביצוע שיקום נופי. לא תותר שפיכת פסולת מסוג כלשהו.
- יג. בתכנון פארק נחל גרר יובטח תכנון טיילת / שביל נחל לאורך הנחל. התכנון יכלול חיבורים לשטחים הבנויים משני צידי הנחל.
- יד. הפיתוח ההנדסי צריך להיות ידידותי לסביבה ובהתאמה לפיתוח הפארק.
- טו. בתכנון ובביצוע הפארק יש להתייחס להיבטים הניקוזיים של הנחל ולהיבטים של בטיחות בסמוך לנחל.
- טז. כמות הבניה וצורת הפריסה יקבעו בתכנית מפורטת לאזור זה.

5.7 שטח ציבורי פתוח

5.7.1 תכליות ושימושים מותרים



- א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.
- ב. שיג לאירועים חברתיים.
- ג. מקלט ציבורי.
- ד. בית שימוש ציבורי.
- ה. מחסן גינון.
- ו. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים, כגון: מבנה לתחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, בריכת מים, תחנות שאיבה למים ולשפכים.
- ז. מערכות תשתית תת קרקעיות.
- ח. חניה ציבורית.

5.7.2 הוראות מיוחדות

- א. גבולות השטחים כמסומן בתשריט הינם סכמטיים ויקבעו במדויק בתכנית מפורטת.
- ב. בכל תת - רובע יתוכנן שצ"פ מרכזי אחד לפחות.

5.8 צירים רובעיים (שטח ציבורי פתוח)

5.8.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, פרגולות ופינות ישיבה.
- ב. מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון: חדרי בזק, חדרי טרנספורמציה, תחנות שאיבה למים או שפכים.

5.8.2 הוראות מיוחדות

- א. הצירים ימוקמו ככל האפשר תוך התייחסות לאפיקי הנחלים הקטנים, קווי הרכסים, ראשי הגבעות ולשצ"פים המרכזיים (יצירת רציפות שטחים פתוחים).
- ב. סימון מיקום הצירים הינו סכמטי. מיקום מדויק ייקבע בתכניות מפורטות.

5.9 מצפה נוף

5.9.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. שטח ציבורי פתוח.

5.9.2 הוראות מיוחדות

- א. תובטח נגישות נאותה לנקודות אלה ויובטח מבט חופשי ובלתי מוסתר מהן בגורה שרוחבה לפחות 90° לכיוון המסומן בתשריט, ולמרחק כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.
- ב. בתכניות מפורטות מותר יהיה לאתר נקודות תצפית נוספות.
- ג. בתכניות מפורטות בהן נכללות נקודות תצפית, תובטח שמירה על הגובה היחסי של נקודות התצפית ביחס לסביבתן.
- ד. מותר יהיה למקם במצפה נוף מגדלי מים בתנאי שהם יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני נאות המשתלב בעיצוב הנופי.

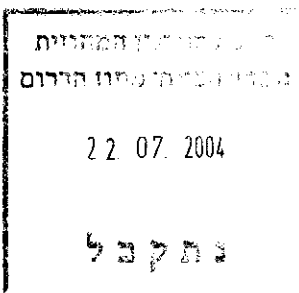
5.10 אזור חקלאי

5.10.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. עיבוד חקלאי ומבני חממות חקלאיים.

5.10.2 הוראות מיוחדות

- א. הפעילות החקלאית תתאפשר בתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים.
- ב. אסור יהיה לגדל בעלי חיים, לרבות מבני משק לגידול ו/או להזקת בעלי חיים.
- ג. תיאסר בנית מבנים חדשים ברצועה ברוחב 100 מ' מציד נחל גר. תיאסר הזרמת מי ניקוזים ותשטיפים מתוך המבנה לסביבתו. אישור היתרי בניה מותנה באישור פתרונות למי נגר במבנים חקלאיים המבוססים על "מצע מנותק" (כמו איסוף ושימוש חוזר במים במבנה או במבנים סמוכים) ובאישור פתרונות לסילוק חומר הכיסוי של המבנים (יריעות פלסטיק) לאחר השימוש בהם (כמו מיחזור).



5.11 דרכים

5.11.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.
- ב. תשתיות.
- ג. גינון.

5.11.2 הוראות מיוחדות

- א. התכנית מהווה תכנית מפורטת לצורך סלילת הכבישים המחולקים בתשריט נספח חלוקה אנליטית למגרשים. תנאים לקבלת היתרי בניה וסלילה בפרק יישום התכנית.
- ב. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. יותרו שינויים בתכנון המפורט, באישור מהנדס העיר.
- ד. מערכת הדרכים הפנימית, בכל תתי הרובעים תקבע בתכניות מפורטות.
- ה. הנחיה כללית - מערך הכבישים באזורי מגורים יתוכנן על פי הנחיות למיתון תנועה.
- ו. חניה ביעודים השונים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי. באזור המגורים, לפי שיקול דעת מהנדס העיר ניתן יהיה להסתפק במקום חניה אחד ליחידת דיור, גם בבניה צמודת קרקע.
- ז. בניינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

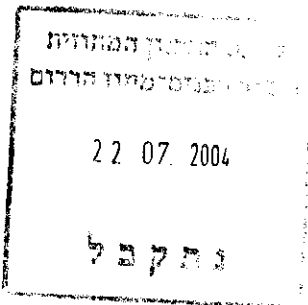
5.12 חניה ציבורית

5.12.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. חניה.
- ב. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
- ג. תשתיות.
- ד. גינון.

5.12.2 הוראות מיוחדות

- א. התכנית מהווה תכנית מפורטת לצורך סלילת והכשרת החניה. תנאים לקבלת היתרי בניה וסלילה בפרק יישום התכנית.
- ב. מאפייני החניה יהיו כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. יותרו שינויים בתכנון המפורט, באישור מהנדס העיר.
- ג. חניה למסחר הצמוד לשטח החניה המסומן בתשריט, תותר בתחום יעוד חניה, במקום בתחום המגרשים למגורים עם חזית מסחרית.
- ד. בניינים קיימים ביעוד זה יהרסו כתנאי לבצוע החניה.



5.13 מתקן תשתית (מגרש מס. 1001)

5.13.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. בריכת מים.
- ב. מתקני תשתית נוספים.

5.13.2 הוראות מיוחדות

- א. התכנית מהווה תכנית מפורטת לצורך הקמת מתקן התשתית.
- ב. מסביב למתקני התשתית יעשה שיקום נופי וחזותי ותבוצע הסתרה נופית על ידי שיחים ועצים, בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. זכויות ומגבלות בניה - סה"כ 2,100 מ"ר שטח עיקרי. קווי הבניין כמסומן בתשריט. גובה בניה עד 12 מ' ממפלס קרקע מתוכנן מסביב למתקן.

6. תשתיות

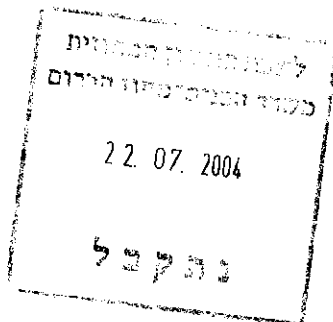
- א. מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בערי ישראל שגודלן כגודלה החזוי של רהט וכן בהתאם לסטנדרטים של חברות התשתיות.
- ב. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לצורך ביצוע תשתיות. תנאים להיתרי בניה כמפורט בפרק יישום התכנית.
- ג. מאפייני התשתיות והתוואים יהיו כמפורט בנספחי התשתיות.
- ד. מערכות התשתית הפנימיות בכל תתי הרבעים יקבעו בתכניות מפורטות.
- ה. בתכניות המפורטות יקבעו מיקומים לחניונים לרכב כבד. עדיפות תינתן לחניונים בשטחים החקלאיים בתחום העיר רהט, או בשטחים צמודים אליהם. במע"ר תותר הקמת חניונים לרכב כבד לשימוש זמני, עד אשר יפותח המע"ר. התכנון יהיה בתאום עם המפקח על התעבורה והמשרד לאיכות הסביבה.

ו. ניקוז

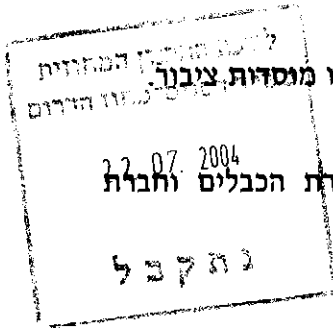
- בתוך הכבישים הראשיים ישמר מקום למערכות ניקוז תת קרקעיות.
- מערכות הניקוז יתוכננו כדלקמן:

כבישים מקומיים	1:5 שנים
כבישים משניים	1:10 שנה
כבישים ראשיים	1:25 שנה
מניעת הצפות של מגרשים	1:50 שנה
מניעת הצפות מבני ציבור ובתים	1:100 שנה

- נספח הניקוז המצורף יהיה הנחיה כללית לכל התכנון.
- שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז כך שלא תגרם הצפה.
- מוצאי הניקוז ראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר.



- בשצ"פים יותקנו אמצעים להחדרה ולהשהיה בהתאם לנספח הניקוז ובתאום עם יועצי הנוף.



- לא תורשה הפניית מי נגר ממגרש אחד למגרש אחר שייעודו מגורים או מוסדות ציבור.

ז. חשמל, בוק, טל"כ ותאורה

תשתיות החשמל והתקשורת יוכנו עפ"י הנחיות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת הטלפון. להלן הוראות נוספות:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל 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'

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים הקיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

קווי חשמל

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים וזאת למעט קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים לאורך כביש מס. 2).

תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות.
- התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.
- על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

7. יישום התכנית

7.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה לשימושים הבאים:
1. דרכים כמסומן בתשריט ובנספח התנועה, במגרשים המסומנים ב"נספח חלוקה אנליטית למגרשים".
 2. חניה ציבורית כמסומן בתשריט (לאורך כביש מס. 1), במגרשים המסומנים ב"נספח חלוקה אנליטית למגרשים".
 3. ביצוע תשתיות כמסומן בנספחים:
 - תנועה וכבישים - כמסומן בנספחי תנועה וכבישים, חתכי הרוחב וחתכי האורך.
 - מים וביוב - כמסומן בנספח מים וביוב, לרבות בניית בריכת מים ומערכות נלוות במגרש 1001.
 - מערכות חשמל, בזק, טל"כ ותאורה - כמפורט בנספח המערכות.
 - ניקוז - כמסומן בנספח הניקוז.
 4. שימושים ביעוד "אזור חקלאי".
 5. הסדרת נחל גור או פעולות ניקוז אחרות בשטח התכנית.
 6. פיתוח פארק נחל גור והשימושים המותרים בו (למעט בניה של מבנים).
 7. עבודות עפר והסדרת קרקע לפיתוח העתידי של השטח.
- ב. התנאים להוצאת היתרי בניה לשימושים המפורטים בסעיף א' לעיל:
1. בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה (קנ"מ 1:500 לפחות לגבי דרכים ותשתיות) ויהיו בהתאם לתשריט ונספחי תכנית זו.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתוך כל מתחם הינו אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות ותנאי לאכלוס ראשון הינו ביצוע התכניות המאושרות במלואן.

לשירות המבצע
מס' 22 07. 2004

3. למערכות החשמל נדרש אישור חברת החשמל.

4. למערכות התקשורת נדרש אישור בזק.

5. לגבי דרכים - מאפייני הכבישים, חתכי הרחובות והסטנדרטים יהיו כמופיע בנספח התנועה. באישור ועדה מקומית תותר סלילה חלקית של דרך בשלב ראשון (היתר לא סופי) ו/או שינוי החתכים והמאפיינים.

6. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סככה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תיאסר שתילת צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעלי גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.

7. היתר בניה לביצוע דרך מס. 20 בקטע שבין הצמתים עם הדרכים מס. 1 ומס. 12 ינתן בתנאי אישור תכנית לחיבור דרך מתארית מס. 20 לדרך מתארית מס. 1 בשטח מועצה אזורית בני שמעון.

8. עבודות עפר והסדרת קרקע לפיתוח העתידי של השטח יאושרו רק לאחר שתשתכנע הועדה המקומית כי עבודות אלה תואמות את הפיתוח העתידי של השטח.

9. הריסת מבנים קיימים, גדרות ופינוי כל המרכיבים הקיימים בשטח, לפי הוראות הועדה המקומית. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו').

10. פינוי האשפה הקיימת בשטח נשוא הבקשה להיתר או בסביבתו. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו').

11. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של עודפי עפר ואישור על פינויים לאתר מוסדר.

ג. לכל יתר השימושים על פי תכנית זו ינתנו היתרי בניה על פי תכניות מפורטות שיוכנו בהתאם להנחיות שלהלן.

ד. היתרי הבניה למגורים ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

7.2 תכניות מפורטות

א. תכניות מפורטות יוכנו תחילה לשטח של תת-רובע בשלמות, או יותר מכך. רק לאחר אישור תכניות מפורטות תותר הגשת תכניות מפורטות נקודתיות. זאת למעט תכניות מפורטות נקודתיות למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תשתיות ודרכים. בסמכות ועדה מחוזית לוותר על הדרישה על הכנת תכנית מפורטת סטטוטורית לתת רובע בשלמות ולהסתפק בתכנית אב ופרוגרמה.

ב. התכניות המפורטות יאושרו רק לאחר שהוכנה פרוגרמה לשטחי ציבור עבור תת-רובע בשלמות לפחות והוכח שהשטחים הנדרשים על פי הפרוגרמה סופקו בתכנית.

- ג. בתכניות המפורטות יקבעו: פירוט יעודי הקרקע, הגבולות המדויקים של יעודי הקרקע, חלוקה למגרשים, זכויות הבניה, גובה הבניינים, מאפייני הבינוי, קווי הבנין, מערכת הדרכים, התשתיות, וכל דרישה נוספת על פי כל דין.
- ד. התכניות המפורטות יכללו גם איחוד וחלוקה בהסכמה או לא בהסכמה, לפי העניין כאשר גם בעלים בשטחים שיועדו לדרכים ולשטח למתקן הנדסי בתכנית זו, יכללו באיחוד והחלוקה כאמור לפי הזכויות שהיו להם במקרקעין הכלולים בתכנית זו ערב אישורה.

7.3 רמת דיוק התשריט

- א. תשריט התכנית מציג את איתורם הרצוי של יעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ב. מיקומם המדויק של האזורים, גודלם וגבולותיהם המדויקים, ייקבעו בתכניות מפורטות שיוכנו על פי הוראותיה של תכנית זו. בהתחשב בין השאר בתנאים הטופוגרפיים והטבעיים של השטח ובהתחשב בקנה המידה של תשריט התכנית (1:5,000) שאינו מאפשר דיוק ממש.

7.4 שימושים חורגים

- א. שימוש כלשהו בתוך גבולות תכנית המתאר שנעשה כדין לפני מתן תוקף לתכנית המתאר, לא ייפך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו, אלא דינו יהיה כדין שימוש חורג שהותר.
- ב. שימוש חורג שנעשה כדין המוגבל בזמן והסותר תכנית זו, יאפשרו קיומו עד תום הזמן ולא יינתן אישור לחידושו.

7.5 הפקעות

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

שטחים שאינם מקרקעי ישראל יופקעו כחוק.

הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע הפקעה כאמור בסעיף זה לעיל גם טרם אישורים של תכניות מפורטות לפי תכנית זו.

22.07.2004

נתקבל

7.6 היטל השבחה

יגבה כחוק.

7.7 ראייה כוללת בתכנון ובפיתוח

מומלץ שגורם ניהולי ותיכנוני אחד ירכז את תכנון ופיתוח התשתיות והדרכים לפי תכנית זו ויוודא התאמת תכניות מפורטות לתכנית זו.

7.8 שלבי ביצוע

א. שלב א' (תתי רבעים מס. 102/3, 102/4, 102/5, 116/1, 117/1, 117/2, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 119/1, 119/2) - השלמתו צפויה תוך 10 שנים.

ב. שלב ב' (תתי רבעים מס. 102/1, 102/2, 116/2, 117/3, 119/3, 119/4) - השלמתו צפויה תוך

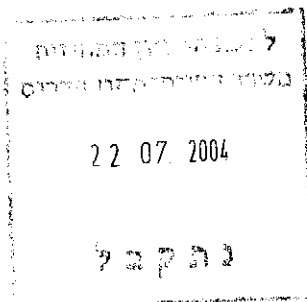
10-20 שנים.

ג. תשתיות ודרכים - כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.

7.9 חלוקה ורישום

הקרקע הכלולה בשטח התכנית אשר מסומנת בחלוקה למגרשים ואשר לגביה כלולות בתכנית זו הוראות של תכנית מפורטת, תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות מקנה המידה, כפי שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.

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



אין לנו התנגדות עקרונית להסגרת במונחים אלו...
עם זאת, ייתכנו אי-סדרים...
התנגדותנו הינה לערכי הבנוי...
ליקום התכנית או לכל העל עניין...
הוקמה השטח ונחתם עניני הסכם...
זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות...
רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין...
למען הסר ספק מיותר בזה, כי אם נעשה או נעשה ייתכנו...
הסכם בגין השטח הכלול בנכסיות, אין כחוקמנו על חתימת...
הפרה או החאה בקיום הסכם כאמור...
לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו...
כל שהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת...
הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו...
בנקודה כזו ובכניית

22/7/04 מאיך

יעקב קיוד
אחראי למיפוי
מינתלת הבדואים

רתם דשא
אחראית מחלקת תכנון
המנהלה לקיום הבדואים
מגישת התכנית: מ.מ.י - מ.מ.י
מגישת התכנית: מ.מ.י - מ.מ.י

21.7.04
עמוס ברנדייס
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי כניס

עורך התכנית: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

ל...
22 07 2004
נתקבל

חתימות נוספות