

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"שמעונים"**  
 התכנית נדונה בישיבה  
 מס' 234 תאריך 23.3.82  
 והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית  
 לאשר את התכנית  
 מהנדס / ייצג הועדה  
 30.11.88

ה...  
 נתקבל  
 9.4.82

מרחב תכנון מקומי שמעונים  
תוכנית מתאר של הישוב הבדואי "רהט"

תקנון בנין ערים

המתכנן - אביאלי קפלן - יהושע עמית, אדריכלים ומתכנני ערים

## פ ר ק א - כ ל ל י

1. שם התוכנית - תוכנית זו תיקרא "תוכנית מתאר של הישוב רהט", תוכנית בנין עיר מספר : 2/223/02/7.
2. תחולת התוכנית - תוכנית זו חלה על שטח הקרקע המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הנ"ל ערוך בקנ"מ - 1:5000.
3. יחס לתוכניות אחרות - תוכניות בנין ערים מפורטות ותכניות פרצלציה, שניתן להם תוקף על-פי אישור הוועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתוקף, תישארנה בתוקפן רק אם אין סתירה בינן לבין תוכנית זו.
4. מטרת התוכנית - מטרת תוכנית זו היא:
  - א. להתוות את רשת הדרכים בשטח התוכנית ולקבוע את הרוחבים והמרווחים הקדמיים, כמסומן בתשריט המצורף.
  - ב. לקבוע את השימוש בקרקעות ובבניינים כמפורט להלן בפרק "שימוש בקרקעות ובבניינים".
  - ג. לקבוע את ההגבלות החלות על שטח התוכנית, כמפורט בטבלת ההגבלות שלהלן. (ראה פרק ג').
5. שטח התוכנית - שטח התוכנית הוא 8560 דונם.
6. יוזם התוכנית - הוועדה המקומית שמעונים / משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב.
7. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
8. המתכנן - אביאלי קפלן - יהושע עמית - אדריכלים ומתכנני ערים.
9. המקום - רהט
10. גושים - 100225, 100226, 100231.
11. דיוק התכנית - פרק ג', סעיף 7.

פ ר ק ב' - הוראות מפורטות

פירוש כל המונחים בתוכנית זו יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965.

סימנים וציונים בתשריט פירושם :-

- |                                   |    |   |
|-----------------------------------|----|---|
| קו כחול עבה                       | :- | גבול התוכנית.   |
| סגול בהיר                         | :- | מלאכה ותעשייה.  |
| כתום                              | :- | מגורים  |
| קוקו אלכסוני חום וכתום:-          |    | אזור מרכז העיר, הכולל:<br>מגורים, מסחר, מוסדות ציבור ושצ"פ. |
| אפור מותחם בשחור                  | :- | מסחר.   |
| חום מותחם בחום כהה                | :- | שטח לבניני ציבור.   |
| ירוק                              | :- | שטח ציבורי פתוח   |
| צבע ירוק מותחם בחום               | :- | שטח ספורט   |
| צבע אדום                          | :- | דרך מוצעת.  |
| ספרה ברבע עליון של מעגל:-         |    | מספר הדרך.  |
| ספרות ברבעים צדדים של מעגל:-      |    | קו בנין בחזית מגרש הגובל עם אותה דרך.                       |
| ספרה ברבע התחתון של המעגל:-       |    | רוחב הדרך.  |
| ירוק ופסים אלכסוניים<br>בירוק כהה | :- | בית העלמין.   |

## פ ר ק ג' - שימוש בקרקעות ובבנינים

1. כללי - לא ישמשו שום בנין או שטח קרקע המסומן בתשריט המצורף לתכלית מסויימת, אלא לתכלית זו כפי שהיא מוגדרת ברשימת התכליות (ראה להלן).
2. סמכויות לאישור תכניות - הוועדה לבניה ותכנון עיר שליד המועצה האזורית ו/או הוועדה המקומית של המועצה המקומית, אם וכאשר תוקם, תהיה מוסמכת לאשר תוכניות בניה בשטח התוכנית בתנאים הבאים:-
  - 2.1 שתוגש ותאושר תוכנית בנין עיר מפורטת של האזור שבו מבקשים לפעול.
  - 2.2 שבתוכנית בנין עיר זו יקצו שטחים לשירותים ציבוריים הכרחיים, כגון: מגרשים לגני-ילדים, מגרשים לבתי-ספר יסודיים, מגרשים למוסדות ציבור הדרושים (בהתאם לגודל האוכלוסיה באזור), וכן שטחי מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
  - 2.3 שהפעולה העומדת להתבצע אינה עומדת בניגוד למגבלות הקיימות בתוכנית בנין עיר מפורטת בדבר שטח מגרש מינמלי, אחוזי בניה מקסימליים, מירווחים וקווי בנין, מקומות חניה וכו'.
  - 2.4 שתוגש תוכנית הגשה בקנ"מ 1:100 של הבנין או הבנינים! שעבורם מבקשים אישור.
  - 2.5 שיובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת כבישים, הנחת קווי חשמל, הנחת קווי מים (ובמידת הצורך גם קווי ביוב) לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.
  - 2.6 שיובטח יישור הקרקע (כולל ביצוע מלוויים במידת הצורך) לשביעות רצון הרשות המוסמכת.
  - 2.7 שיובטחו סידורי הג"א לשביעות רצון שלטונות הצבא.
3. למרות כל האמור לעיל יהיה בכוחה של הוועדה המוסמכת לאשר תוכניות להקמתם של בנינים לפני אישור תוכניות בנין עיר מפורטות בתנאי שנתקבלה הסכמת הוועדה המחוזית לכך, ובתנאי שהפעולות העומדות להתבצע אינן סותרות את הנחיות תכנית מתאר.
4. לא תאושר תוכנית בניה באזור המיועד לתכלית מסויימת אלא אם היא עומדת במגבלות כפי שהן מפורטות בטבלת מגבלות לפי איזורים שלהלן.

- מלאכה ותעשייה
- מלאכה ותעשייה שאינן גורמות מטרדים בריאותיים ומטרדי ריח ועשן.
- מחסנים
- מוסכים ותחנות דלק.
- איזורים פתוחים לאחסנת ציוד מכני כבד (ובכלל זה כלים חקלאיים).
- בתי מגורים.
- גני-ילדים, מגרשי משחקים וגני טיול.
- בתי-ספר יסודיים.
- מועדונים.
- תחנות אם וילד, מרפאות מקומיות.
- חנויות קמעוניות למכירת מזון, כלי בית, צרכי כתיבה וספרים, וכן בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, חייטים, סנדלרים, צלמים.
- משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
- בתי הארחה קטנים ומסעדות.
- מוסדות דת.
- שטחים פתוחים לרבים וכן שטחי חניה וכבישי אישה.
- מגורים עם חזית מסחרית
- כל התכליות הכלולות באזור מגורים, ובנוסף להן: חנויות קמעוניות לחומרי בנין.
- חנויות קמעוניות לכלי עבודה ומכשירים חקלאיים.
- בתי מלאכה שאינם גורמים מטרדי רעש, ריח, עשן, אשפה או תנועה.
- אזור מרכז הישוב
- בנייני ציבור.
- בתי-קולנוע, אולמי שמחות ומוסדות בידור.
- אולמי אסיפות, מועדונים מכל סוג, סניפי מפלגות.
- בתי-קפה ומסעדות, בתי-מלון והארחה.
- חנויות קמעוניות מכל סוג.
- שווקים.
- מוסדות חינוך, תרבות ובריאות מכל סוג.
- מוסדות דת.
- מגורים, להוציא מגורים בצפיפות נמוכה.
- כבישי אישה ושירות, כולל שטחי חניה פתוחים או מקוריים.
- שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי גן לרבים.
- מ ס ח ר
- כל סוגי מסחר קמעוני וסיטונאי, תחנות דלק.
- שטח ציבורי פתוח
- כיכרות, גנים לרבים, נטיעות, מתקני גן.
- בתי-שימוש ציבוריים בתנאי שיינתן להם אישור משרד הבריאות.
- בריכות ומגדלי מים.
- מגרשי משחקים ומתקני ספורט.
- מתקני ביוב, ניקוז ותיעול בתנאי שאינם גורמים מטרד תברואתי או בטיחותי.
- דרכים ושבילים להולכי רגל.

בית העלמין נמצא באזור ש.צ.פ. (מסומן 57).  
 תותר הקמת מבנים, המשמשים למטרות דתיות (גדרות,  
 מצבות, דרכים, גינות ומתקני גינות. הכל לפי תכנית  
 מפורטת שתוכנן בהתאם לתמ"א/19.

מיזבלה - המזבלה תוקם מחוץ לשטח התוכנית ותשרת מספר ישובים  
 באזור. תוגש תכנית מתאר נפרדת מחוץ לגבולות  
 התכנית זו.

אזור לטהור שפכים - מתקן הטיהור יוקם מחוץ לשטח התכנית וישרת מספר  
 ישובים באזור תוגש תכנית מתאר נפרדת מחוץ לגבולות  
 תכנית זו.

שטח ספורט - מתקני ספורט מרכזיים.  
 - שטחי גינות.  
 - שטחי חניה וכבישי אישה.

דרכים - מיסעות לרכב ממונע ומדרכות להולכי-רגל.  
 - איי תנועה.  
 - שטחי חניה.  
 - תוגש תכנית מתאר נפרדת לדרך אישה הקשורה מהצד  
 המזרחי עם דרך ארצית מס' 40.

6. הגבולות מיוחדות לאזור מגורים -

שטח מגרשי מגורים: מקסימום 2000 מ"ר.  
 מינימום 600 מ"ר.

רוחב חזית המגרש: מקסימום 30 מ"ר.  
 מינימום 13 מ"ר.  
 (רוחב מומלץ 20 מ"ר.)

צפיפות נטו: צפיפות הבניה לא תעלה על 2 בתים לדונם בתנאי שאודל  
 המגרש הוא 900 מ"ר או יותר. בשטח קטן מזה בנית  
 בית אחד בלבד על המגרש.

מס' קומות וגובה: מספר הקומות לא יעלה על שתי קומות גובה, הבניה מעל  
 קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מ' למבנה עם גג שטוח  
 ו-8.5 מ' למבנה עם גג משופע.

אחוזי בניה: עד 40% כיסוי הקרקע עד 30%.

קווי בנין: המגרש בחציו הקרוב לדרך יהיה כפוף להגבולות הבאות:  
 קו בנין קדמי - 7.0 מ', קו בנין צדדי - 3.5 מ'.  
 קו בנין אחורי - 10 מ', למבני עזר בשליש האחורי של  
 המגרש, קו בנין צדדי מזערי - 0, או 3 מ'. קו בנין  
 אחורי מזערי - 0, או 3.0 מ', למעט מבנה עזר הגובל  
 עם מגרש למבני ציבור אשר יבנה לא פחות מ-3.0 מ'  
 מגבול המגרש.

7. דיוק התכנית - בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התכנית לאיתור של  
 אזור ליעוד קרקע מסויים. הגודל והגבולות המדוייקים של כל יעוד ויעוד  
 קרקע יקבעו בתכניות מפורטות. סטיות בתכניות הנובעות מק"מ או מחישוב  
 במדידה גרפית ואינם מאפשרים דיוק ממשי (הן מבחינת האיתור והן מבחינת  
 גודל השטח) וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות  
 בגבולות של עד 10% ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו.

8. חלוקה למגרשים - החלוקה שברקע התוכנית, מגרשים ודרכי אישה אינם חלק מתוכנית המתאר ואינם  
 מחייבים. בענין זה תוכניות מפורטות מחייבות.

## פ ר ק ד' - דרכים ונטיעות

1. איסור בניה וביצוע עבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך כל מבנה ולעשות עליה כל עבודה, להוציא עבודות הקשורות עם סלילת הדרך, אחזקתה ותיקוניה.
2. תיעול תחת פני הדרך - לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה, או כל קו אספקה אחר או קו סילוק אחר, מעל או מתחת הדרך, מבלי לקבל רשיון על כך.
3. קירות תומכים - כוחה של הוועדה המוסמכת יהיה יפה לדרוש בניית כל קיר תומך המקביל לדרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך. הקיר יבוסס לשביעות רצון מומחה, כשיחס שיפועו יגיע עד 1:3.
4. גדרות, משוכות ועצים - כוחה של הוועדה המוסמכת יהיה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול, או גדרות גבול, או מחסומים, וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייבנו ואופן בנייתם - וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וזימורם של עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבנין וקו הדרך שיש בו משום הפרעה מכל סוג, וכן את הנמכתו או שינויו של כל מחסום, גדר או קיר שיש בו משום הפרעה.
5. אכיפת ביצוע האמור בפסקה 4 - כל בעל קרקע או מגרש שנמסר לו צו לפי פסקה 4 יקיים במשך תקופה הקבועה בצו את הוראותיו. אם לא ימלא במשך התקופה האמורה את הוראות הצו רשאית הוועדה המוסמכת לבצע את העבודה הנובעת מביצוע הצו ולחייב את בעל הקרקע בהוצאות ביצוע העבודה.
6. נטיעת עצים ושמירתם - הוועדה המוסמכת רשאית להרשות, או לחייב את נטיעתם של עצים ע"י הוראה לבעלי נכסים הגובלים בדרכים ציבוריות. הוראת הוועדה המוסמכת תכלול הנחיות לגבי מיקום הנטיעה אם לאורכך של דרכים הגובלות בנכס או בתחום הנכס עצמו. לא קיים בעל הנכס את הוראות הוועדה בתקופה שנקבעה לכך, תהיה הוועדה רשאית לבצע את העבודה ולחייב את בעל הנכס בהוצאות ביצועה. במקרה כאמור תהיה רשות לעובדי ציבור או לסוכני הוועדה להכנס לתחום הנכס לצורך ביצוע העבודה.

**פ ר ק ה ' - נ י ק ו ז , ת י ע ו ל ו א ס פ ק ת מ י ס ו ב י ו ב**

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול - הוועדה המוסמכת רשאית לשמור כל קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים, או מי-שופכין ולאסור להקים על קרקע זו כל מבנה. כן רשאית הוועדה לאסור ביצועה של כל עבודה על קרקע זו ולהוציא עבודות הדרושות לביצוע התיעול או הניקוז.
2. ניקוז קרקע לבניה - הוועדה המוסמכת רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע ניקוז הקרקע טרם החלו פעולות הכנה לבניה. כן רשאית הוועדה להתנות מתן היתרי בניה בכל טיפול שהוא דרוש על-פי מיטב שפיטתה עקב טיבה ומקומה של הקרקע על-מנת להכשירה לבניה ולמנוע בעיות ניקוז לאחר הבניה. כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לכל קו ניקוז או תיעול באם מעבר כזה הכרחי על-פי שפיטתה של הוועדה המוסמכת, או מומחה מטעמה.
3. ביוב - כל בניין שייבנה בשטח תוכנית זו לאחר שתכנס לתוקפה יחוייב בסידורי ביוב שייקבעו על-ידי המועצה המקומית לשביעות רצון משרד הבריאות, לאחר התקנת רשת ביוב כללית יחוייב כל בעל מגרש שהמרחק ממגרשו עד לקו הסמוך של הרשת הנ"ל יהיה קטן מ-100 מ' לחבר את רשת הביוב של הבנין שלו לרשת הכללית. באם לא יבצע בעל מגרש חיבור כזה בתקופה שנקבעה לו על-ידי צו מאת הרשות המוסמכת תהיה המועצה רשאית לבצע את העבודה על חשבון בעל המגרש. בהתאם לתוכנית אב לביוב.
4. תעלות מי-גשם - אין לחבר תעלות מי-גשם שבתחום הפרט אל אחת הדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מיתקנים לטיפול במי-הגשם בתחום הציבורי. ייאסר לבנות צינורות או תעלות להולכת מי-גשם ללא היתר מהוועדה המוסמכת. אדם שיקבל היתר כאמור יהיה חייב לבצע את כל הסידורים שיבטיחו את תקינותן התבראותית והבטיחותית של התעלות.
5. אספקת מים - אספקת המים תבוצע בפיקוח רשויות התברואה. מבצע רשת אספקת המים יהיה חייב להבטיח את איכותם מבחינה כימית, בקטריוולוגית ופיסית. שום באר פתוחה, בור ציבורי או באר עמוקה או משאבה לא ייבנו ללא היתר הוועדה המוסמכת.
6. אמצעים סניטריים - לפני פיתוחה של כל קרקע רשאית הוועדה המוסמכת לדרוש מאת בעליה לבצע הוראות מיוחדות של רשויות הבריאות בדבר אמצעים נגד מלריה או מחלות אחרות.



## פ ר ק ו' - תוכנית הבנינים ומריאהם

1. השלמת בנינים - בעל היתר בניה יהיה חייב לשוות לבנין מראה גמור, כדי הנחת דעתה של הוועדה המוסמכת, וזאת גם במיוחד כאשר הבנין לא ניבנה במלוא היקף המורשה בהיתר הבניה.
2. לא ייבנה כל בנין בשטח התוכנית ללא תוכנית ארכיטקטונית. תכנית ארכיטקטונית כוללת תשריט, חתכים וחזיתות של הבנין. במידה שהוועדה המוסמכת תמצא לנכון לשוות לאזור בשטח התוכנית מראה אחיד היא תהיה מוסמכת לחייב בעלי מגרשים באזור זה להתאים את תכניותיהם של הבנינים העומדים להיבנות באזור להוראות מיוחדות בדבר מראיהם החיצוני.
3. הוראות מיוחדות בדבר מראה הבנין - הוראות אלה, שהוועדה המוסמכת רשאית להורות, כאמור לעיל, יכולות לכלול הנחיות או הגבלות לגבי גובה הבנין, החומרים בחזיתותיו צורת הפחים, צורת הגג, צבעי החזיתות וכו'. הוועדה המוסמכת רשאית להתנות מתן היתר בניה במילוי הוראותיה המיוחדות בדבר מראה הבנין.
4. פירוט תוכניות - הוועדה המוסמכת רשאית להתנות מתן היתר בנייה, או לסרב לתיתו, כל עוד לא נמסרו לה פרטים מספיקים להסבר תוכנית הבנין.
5. אופיו ומימדיו של הבנין - באם הוועדה המוסמכת תקבע כי למיטב שפיטתה מימדיו, צורתו או אופיו של בנין אינם מתאימים לסביבתו היא תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה בשינויים בתוכנית הבנין.
6. שלטים וכתובות פירסום - לצרכי פרק זה (פרק ו') יכלול המונח "בנין" גם "שלט" ו-"פרסום".

**פ ר ק ז' - טבלת שטחים**

(סיכום שטחים בהתאם לשימושי הקרקע)

מגורים (ברוטו שכוונתי)	:	5415	דונם	-	63.26%	מהשטח
אזור לבנוני ציבור	:	285	דונם	-	3.33%	מהשטח
אזור המרכז העיר	:	121	דונם	-	1.41%	מהשטח
מסחר	:	5	דונם	-	0.06%	מהשטח
ספורט	:	235	דונם	-	2.75%	מהשטח
שטח ציבורי פתוח	:	1815	דונם	-	21.20%	מהשטח
אזור מלאכה ותעשייה	:	340	דונם	-	3.97%	מהשטח
דרכים	:	334	דונם	-	4.02%	מהשטח
סה"כ	:	8560	דונם	-	100.00%	

אביאלי ספלן - יהושע עמית  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' עמיעד 8, ת"א-יפו  
 טלפקס : 03-837930

המתכנן

משרד הפינוי והשיכון  
 מחוז הנגב

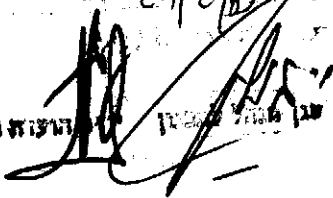
יוזם התכנית

חתימות:

תאריך 22.11.88

1982  
מנהל המבחן מקומי  
ש.א.א.א.  
2/22/83

406  
27/2/83

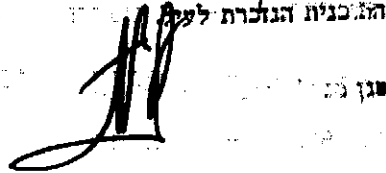


תכנית מס' 2/22/83  
הפרטים: 27/2/83  
מס' 406  
מס' 19/4/83  
מס' 2069

ש.א.א.א.  
2/22/83

304

החליטה להפיק את

התכנית הנזכרת לעיל  


תכנית מס' 2/22/83  
הפרטים: 2/5/83  
מס' 2069