

60548

העתק משרדי

לשכת קצנת המנהל
מנהל קצנת המנהל
13.11.2006
נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רהט

תוכנית מפורטת מס' 6/296/03/17

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3/296/03/17

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 6/296/03/17
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.7.06 לאשר את התכנית
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

שוק עירוני- רהט

הוראות התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 6/296/03/17
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5604
מיום 24.7.06

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, רח' התקווה 4 באר-שב
שיאן בונה יבנה בע"מ
ת.ד. 315 רהט 9910529 - 08
ואחרים

מגיש התוכנית :

שיאן בונה יבנה בע"מ
ת.ד. 315 רהט טל. 9910529 - 08

עורך התוכנית :

אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979
הגת 2, פארק-עומר 84965
טל. 08-6466999 פקס. 08-6466989

תאריך :

מהדורה מס' 1 - מרץ 2003
מהדורה מס' 2 - ספטי 2003
מהדורה מס' 3 - אוגוסט 2004
מהדורה מס' 4 - דצמבר 2004
מהדורה מס' 5 - יוני 2005
מהדורה מס' 6 - ספטמבר 2005
מהדורה מס' 7 - אוגוסט 2006

13/11/06
463/02

מבוא

תוכנית המרכז האזרחי של רהט מייעדת מגרשים לשימושים המוגדרים בהוראות התוכנית, ובהתאם לנספח הבינוי.

בחלק מהשוק העירוני, (מגרש מסי 915) שהוקם ביוזמת החברה הכלכלית של העיר, פעלו דוכנים פתוחים, והתעורר צורך לקרות אותם, כדי לאפשר את שיפור השרות לציבור בכל תנאי מזג האוויר. המקום המיועד לקירווי שוכן בחלקו בשטח החנייה המיועד לתוכנית. התוכנית מוסיפה זכויות בנייה למבנה החנויות ולקירווי השוק, קובעת הנחיות ומגבלות בנייה, קובעת תנאים למתן היתר בנייה ומשנה את חסדרי החנייה.

1. שם התוכנית
תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 6/296/03/17, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3/296/03/17, שוק עירוני רחט.
2. תחולת התוכנית
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	רהט, מרכז אזרחי
גושים	:	100225/5
חלקות	:	2 (חלק)
4. שטח התוכנית : 14.434 דונם.
5. מסמכי התוכנית
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפים של הוראות התוכנית בכתב. להלן: "הוראות התוכנית".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 500 הכולל גיליון אחד. להלן: "תשריט".
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1: 250 הכולל גיליון אחד. להלן "נספח הבינוי".
ד. נספח תנועה וחניה מחייב מבחינת הסדרי תנועה ומיקום החניות, מנחה מבחינת יתר ההוראות ערוך בק.מ. 1: 250 הכולל גיליון אחד. להלן "נספח תנועה וחניה".
במקרה של סתירה בין התשריט להוראות, יגברו ההוראות.
6. יחס לתוכניות אחרות
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 3/296/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
7. הפקעת לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

משרד הפנים - מחוז הדרום
תיקון טעות סופר
דף מס' 3 מתוקן בהתאם
להחלטת ועדה מ(12.2.2007)
מזכירת הועדה
הערה

- 3 -

לשכת הוזכר מחוז הדרום
משרד הפנים - מחוז הדרום
04.02.2007
נתקבל

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

9. מטרות התוכנית
א. הגדלת זכויות בנייה וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה, שתאפשרנה הקמת שוק דוכנים פתוח, המקורה קירוי קל.
ב. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
ג. שינויים בהסדרי חנייה.

10. תכליות ושימושים
א. אזור מרכז אזרחי
1) אזור זה יכיל חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי ומשרדים פרטיים לשרותים ועסקים כולל בעלי מקצועות חופשיים, בנקים, חברות ביטוח וכד'. כן תהיה אפשרות לשלב מוסדות ציבור במבנן אחד עם פונקציות מסחריות.
2) בחלק ממגרש 915, תותר הקמת שוק, במקום שייקבע בתוכנית בינוי בהתאם לסי' 15. ב. 2) להלן. השוק יהיה במתכונת של שוק פתוח עם דוכנים שאינם קבועים, מקורים בקירוי קל, ללא אפשרות לבנית קירות בחזיתות השוק.
3) בתחום השוק הפתוח לא יופעלו בתי אוכל.
ב. דרכים
הדרכים יכילו כבישים למעבר רכב, מדרכות להולכי רגל וחנויות.
לא תותר חסימת הדרכים הפנימיות במעבר ממתחם למתחם במרכז האזרחי.

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

9. מטרות התוכנית
א. הגדלת זכויות בנייה וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה, שתאפשרנה הקמת שוק דוכנים פתוח, המקורה קירוי קל.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ג. קביעת תנאים למתן חיתרי בנייה.
ד. שינויים בהסדרי חנייה.

10. תכליות ושימושים
א. אזור מרכז אזרחי
(1) אזור זה יכיל חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי ומשרדים פרטיים לשרותים ועסקים כולל בעלי מקצועות חופשיים, בנקים, חברות ביטוח וכד'. כן תהיה אפשרות לשלב מוסדות ציבור במבנן אחד עם פונקציות מסחריות.
(2) בחלק ממגרש 915, תותר הקמת שוק, במקום שייקבע בתוכנית בינוי בהתאם לסי' 15. ב. 2) להלן. השוק יהיה במתכונת של שוק פתוח עם דוכנים שאינם קבועים, מקורים בקירוי קל, ללא אפשרות לבנית קירות בתזיתות השוק.
(3) בתחום השוק הפתוח לא יופעלו בתי אוכל.
ב. דרכים
הדרכים יכילו כבישים למעבר רכב, מדרכות להולכי רגל וחנויות.
לא תותר חסימת הדרכים הפנימיות במעבר ממתחם למתחם במרכז האזרחי.

11. טבלת הנחיות וזכויות בנייה

א. מצב קיים לפי תוכנית מאושרת מס' 3/296/03/7

קומות	חערות	קווי בניין			תכסית מרבית %	היקפי בנייה מרביים ב- %				שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	אזור
		א	צ	ק		סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			
1		0	0	0	40	40	13	27	קרקע	12.677 ד'	915	אזור מרכז אזרחי

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות	תכסית קרקע מרבית (%-ב)	היקפי בנייה מרביים במגרש ב %				שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	אזור			
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע		
א	צ	ק										
0	0	0	2	60%	בנייה קשיחה- 39.5% סככה- 20.5% סה"כ 60%	בנייה קשיחה- 11.5% סככה- 12.5% סה"כ 24%	--	בנייה קשיחה- 28% סככה- 8% סה"כ 36%	--	12.493 ד'	915	אזור מרכז אזרחי

12. תנייה

- התנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן תנייה ארצי, התקף בעת מתן היתרי בנייה.
- החניה תשתלב במערך הדרכים הפנימיות והחניות בהתאם לתוכנית מתאר 3/296/03/17.

13. הוראות לתשתית

- כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת תבוצענה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.
- ביוב - יש לחבר את המבנים המוצעים בשטח למערכת ביוב של הרשות המקומית. תותקן מערכת איסוף המים המשמשים לניקוי ושטיפת השוק. המערכת תכלול מתקני קדם להפרדה וללכידת מוצקים, לפני להזרמתם למערכת הביוב.
- אספקת מים - באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- אספקת חשמל - תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל תהיה עילית. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר חסו	מרחק מתיל קיצוני	סוג סו החשמל
3.5 מטרים	3 מטרים	קו חשמל מתח נמוך
6 מטרים	5 מטרים	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מטרים		קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מטרים		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14. מניעת רעש

במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש, (כחגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992), במבנים הסמוכים.

15. תנאים למתן היתר בנייה

חיתרי בנייה יינתנו בהתאם להוראות תוכנית זו לאחר אישורה, ובהתאם לדרישות לחלן :-
א. תיאום התוכנית עם משרד הבריאות.

ב. חכנת תוכנית בניוי, שתובא לאישור הוועדה המקומית, שתוכן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ותכלול בין היתר:

1) סימון מיקום למבנים בבנייה קשיחה.

2) סימון מיקום לשוק דוכנים פתוח המקורה בקירוי קל.

3) תוכנית תנועה וחנייה בהתאם לסעיף 12 לעיל, הכוללת סימון מקומות חניה עפ"י טבלת מאזן החנייה.

ג. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית זו. הריסה או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

ד. בקשות להיתר בניה לעבודות בשטח השוק, כאמור בסי 10. א. 2), תלוונה בנספח לנושא פתרון איסוף וסילוק פסולת לסוגיה. תנאי לאישור הבקשות הר"מ יהיה אישור המשרד לאיכה"ס.

ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר המאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

ו. אישור תוכנית תנועה על ידי רשות תמרור מרכזית. תנאי לאיכלוס ביצועה בפועל.

16. זיקת הנאח

במגרש 930 תנתן זכות מעבר לציבור לצורכי מעבר רכב והולכי רגל למגרש מס' 915. זכות זו תעוגן ע"י רישום בספרי המקרקעין. לא תותר בו כל בניה ואו פיתוח למעט לצרכים הר"מ.

17. תאריך ושלבי ביצוע

מועד משוער לביצוע של תוכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות

שיאן בונה יבנה בע"מ
מגיש התוכנית

שיאן בונה יבנה בע"מ
בעל הקרקע

עורך התוכנית
אדריכל אבינעם לוי

ועדה מקומית