

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 25.11.7906
 נתקבל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 5/296/03/17

שטח בנייני העירייה נכללים במתחם המרכז האזרחי. על מנת להסדיר זכויות הקרקע לעיריית רהט יוזמת הועדה המקומית שינוי יעוד שאינו עומד בסתירה לרוח התכנית הקודמת.

התכנית מייעדת שטח של כ- 7 דונם לבנייני העירייה עם שטח לחנייה ציבורית בצמוד לו. תואי המעברים המקורים נשמר בהתאם לתכנית הקודמת.

בברכה,

אדרל יוסף אבו גבר

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 5/296/03/17
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התלויה
 ביום 29/11/06
 לאשר את התכנית
 [Signature]
 מנהל הוועדה המחוזית

5/296
 הודעה על אישור תכנית מס' 5/296/03/17
 כורסמה בילקוט התכנון מס' 5619
 29/11/07
 מיום

מרחב תכנון מקומי רהט
 תכנית מפורטת מס' 5/296/03/17
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 296/03/17
 שנוי לתוכנית מתאר מס' 15/223/02/17
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 מרכז אזרחי-בנין עיריית רהט.

הוראות התכנית

מקום : מרכז אזרחי- בניין עיריית רהט

גושים וחלקות : גוש מס' 100225/5 חלקה 2(חלק).
 גוש שומה מס' 48 בני שמעון, חלק מחלקה מס' 1-רשומה בספר מס' 9 דף מס' 35 באג שבע.

מגיש התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.

עורך התוכנית : אדר' יוסף אבו ג'בר (רשיון מס' 104941) עיריית רהט ת.ד 85357 פקס: 08-9910743 טלפון: 08-9914815.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

תאריך : אפריל 2006

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/296/03/17, שינוי לתכנית מפורטת מס' 296/03/17. ולתוכנית מתאר מס' 15/223/02/17
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקב"מ 1:500 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 9.170 דונם.
4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 17/ 296/03/ 15/223/02/17, ולתוכנית מתאר מס' 15/223/02/17, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
5. מטרת התכנית : הסדרת זכויות הקרקע לבניין העיריה כמפורט להלן:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. שינוי יעוד ממרכז אזרחי (מגרשים מס' 908,907) לשטח בנייני ציבור (מגרש מס' 907).
ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח לבניני ציבור ל- 200% מתוכם 150% המהווים שטחים עיקריים.
ד. קביעת השימושים ומגבלות הבניה.
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
ו. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
ז. קביעת שלבי ביצוע התוכנית.
6. ציונים בתוכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה:
- 7.1. שטח לבניני ציבור (מגרש מס' 907)
שימושים: משרדים המשרתים את ציבור עובדי הרשות המקומית בלבד, שטחים המיועדים לרווחת הציבור.
גובה מירבי: 3 קומות + מרתף.
מעבר מקורה: תחול חובת בניית מעבר מקורה בקומת הקרקע כמסומן בתשריט. שטח המעבר יכלל בזכויות הבנייה למטרות שירות.
- 7.2. שטח ציבורי פתוח (מגרש 600)
שימושים: מעבר להולכי רגל, נוי נטיעות, פינות ישיבה ואלמנטי הצללה. בשטח זה תיאסר בניה מכול סוג שהוא.
- 7.3. דרכים
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

8. קלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה
9. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 296/03/17

יעוד	מס' ק' מירבי	גובה מירבי - מ'	% בנייה מירבי בקומה	קווי בניין קדמי אחור צדדי
מרכז אזרחי	3	12	50% בקומת קרקע 30% בכל אחת מ-2 קומות עליונות	בהתאם למסומן

8. מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קווי בנין (מ')			תכסית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)				שטח מגרש/דרום	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקר + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
3 + מרתף	כמסומן בתשריט *הערה 3			60%	200%	20%	30%	150%	---	6.807	907	שטח לבניין ציבור
						*הערה 2	*הערה 1					

הערות לטבלת מצב מוצע:

- *הערה 1: במטרות שירות מתחת לקרקע יכלול: מחסן, מתקנים טכניים ומרחב מוגן תקני.
 *הערה 2: במטרות שירות מעל לקרקע יכלול: מחסן, מתקנים טכניים ומרחב מוגן תקני ומעבר מקורה בקומת הקרקע.
 *הערה 3: בשטח המסומן כמעבר מקורה (קולונדה) תהיה נסיגה מקו בנין 0.0 מ' בקומת הקרקע בלבד.

9. חנייה

החנייה תהיה בתחום מגרש מס' 907 ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בניה.

10. מקלטים

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

11. הנחיות כלליות לתשתית

תותר העברת קווים עירוניים דרך המגרשים במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

- א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל : 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 3. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכת ומתקני

4. חשמל אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכים על פי כל דין.
 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להעיר) הקווים העיליים, לצורך גיבון, 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 החשמל לקווי המים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכול בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

הספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תחית עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך (חדרי שאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, ש, צ, פ). כמות ומיקום תחנת הטרוספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
 הזימים יצטרכו להקצות, אואם ידרשולך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשחי הציבור מקומות (חדרים או שטחי קרקע לפי הדרש) עבור תחנת הטרוספורמציה בתאי שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה הפנימית.
 על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל תחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
 ג. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.

12. עתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות.
 - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

13. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק ותתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות. פרט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים ב- ק"מ 1:100.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להרסה בתוכנית.
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר על פי דין.

14. הנחיות בני ועיצוב אדריכל

- א. חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.
- ב. הגדרות ייבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:
- ג. הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1:60 מ' ממפלס המדרכה.
- ד. גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן יהיה לצרף יותר מחומר אחד.

15. הוצאות תכנון

הוצאות התכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.

16. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. הפקעות לצרכי ציבור

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

18. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "רה"ט"
 התכנית נדונה בישיבה 14.3.08
 מס' תאריך 14.11.06
 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד תכנית א'
 מהנדס התירה 15.11.06
 יו"ר הועדה
 תאריך

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וזו כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או החאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לכסלו בגלל הסרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, וזו כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט זו.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום
 מינהלת הכרואים
 תאריך 3/12/08

אבו ג'בר יוסף
 אדריכל רשוי מ"ר 104941
 רהט שכ"י 28/79

עוקב הינד
 אדריכל לעיפוי
 אינהלת הכרואים

תכנון ובניה