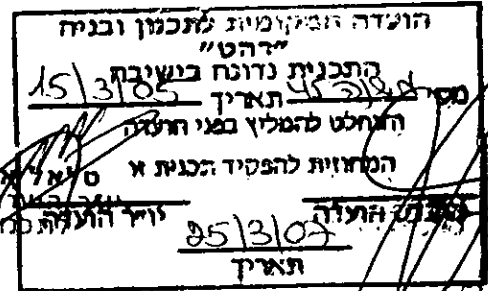




מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי



תכנית מפורטת מס' 4/263/03/17

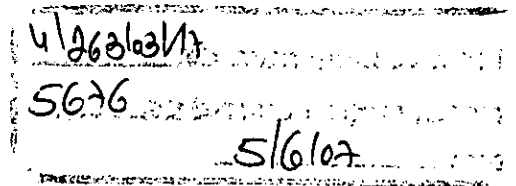
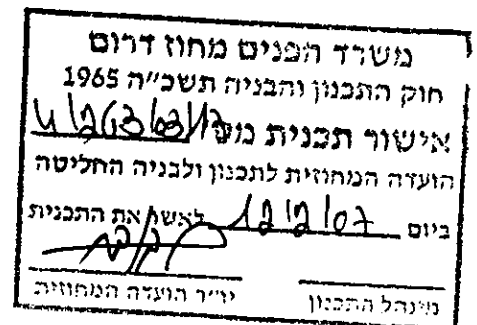
שינוי לתכנית מפורטת מס' 263/03/17
ו-1/263/03/17 (תרש"צ 4/40/11)

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

ישוב - רהט

שכונה 7

ת ק נ ו נ



מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : רהט שכונה 7, מגרש ד'

גושים וחלקות : 100226 (בהסדר) (השטח הינו חלק מחלקה מס' 1 בגוש שומה מס' 48 בני שמעון, השטח רשום בספר מס' 9 באר-שבע דף מס' 35)

יוזם ומגיש התכנית : עיריית רהט, ת.ד. 8, רהט 85357
טל. 08-9910199, פקס. 08-9917122

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, עיריית רהט

עורך התכנית : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים, רשיון מס' 22239
רח' יהודה הנחתום 4, באר-שבע
טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903

שטח התכנית : 5.136 דונם

תאריך : 20.8.06, 8.2.06, 27.7.05, 10.2.05

בתחום מגרש המיועד למבני ציבור והגובל ברחוב הראשי של רהט ובו בנוי
גן ילדים, בנוי גם קיוסק הנמצא כאן מעל 20 שנה ומשמש את עוברי האורח
ואת תלמידי בית הספר הסמוך הנמצא ממזרח לו.
עיריית רהט החליטה למסד את עובדת קיומו של הקיוסק ע"י הכנת תכנית
מפורטת לאתר.
התכנית מקצה איפוא חלק ממגרש המיועד למבני ציבור לאזור מסחרי וכן
לשביל להולכי רגל ולדרך.

פרק א' - התכניות

1. שם וחלות התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 4/263/03/17 שינוי לתכנית מפורטת מס' 263/03/17 ו-1/263/03/17 (תרש"צ 4/40/11).
2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
4. מטרות התכנית
יצירת אזור מסחרי ע"י:
א. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מסחרי, לשביל להולכי רגל ולדרך.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 1 ל-90 מ"ר, מסה"כ 150 מ"ר שטח המגרש, מתוכם 60 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 900 ל-125% מסה"כ 2.530 דונם שטח המגרש מתוכם 105% המהווים שטחים עיקריים.
ה. קביעת התכליות והשימושים.
ו. קביעת קווי הבנין ומספר הקומות במגרשים מס' 900 - שטח לבניני ציבור ו-1 - אזור מסחרי.
ז. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 263/03/17 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. תכליות ושימושים
 1. שטח לבניני ציבור
שימושים - בתי ספר, גני ילדים וכיו"ב.
 2. אזור מסחרי
שימושים - קיוסק, מזנון, חנות מכר.
 3. דרכים
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז, ותאסר כל בניה שהיא.
 4. שביל להולכי רגל
ישמש למעבר הולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז, ותאסר כל בניה שהיא.

ב.2 טבלת זכויות בניה

(א) טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים
 עפ"י תכנית 263/03/17 - לא הוגדרו זכויות בניה לשטח לבניני
 ציבור.

(ב) טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח בניה מירבי למגרש (%) או מ"ר				תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	קו בנין מינימלי		
				מטרות עיקריות	מטרות שרות		סה"כ עיקרי +שרות			קדמי	צד'	אח'
					מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
שטח לבניני ציבור	900	2530	2530	-	105%	10%	10%	125%	45%	3 + מרתף	כמסומן בתשריט	
אזור מסחרי	1	150	150	-	60 מ"ר	-	30 מ"ר	90 מ"ר	90 מ"ר	1	כמסומן בתשריט	

הערות לאזור המסחרי:

א. הקירות שיבנו על קו בנין 0.0 יהיו אטומים.

ב. שטחי השרות כוללים סככה לאיחסון אריזות ולחניה וגגון (סככה) בחזית המבנה המסחרי (קיוסק).

פרק ג' - תנאים כלליים

1. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

1.1 כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מיקום לגומחת חב' חשמל ובזק, מפלסי שבילים ורחבות ופרט חתך וחזית לקיר הגדר שבחזית המגרש. ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסורה.

1.2 חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבנינים בק.מ. 1:100.

1.3 פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס העיריה לדרוש הגשה וחשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.

2. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי, התקן בעת מתן היתר הבניה.
החניה לאזור המסחרי תהיה בתחום דרך מס' 1.

4. הנחיות כלליות לתשתית

4.1 ניקוז ותיעול

א. בכל שטח התכנית תבוצענה מערכות ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי כך שכל הנגר העילי ינוקז לואדיות או למובלים.

- (1) תוכן תכנית מפורטת להסדרת הניקוז על בסיס "תוכנית אב לניקוז" הקיימת.
- (2) התכנית תוגש לאישור רשות הניקוז.
- (3) הסדרת הניקוז בשטח תבוצע עם ביצוע עבודות התשתית בכל שכונה.

ב. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמש כאמור.

ג. ניקוז - היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

4.2 א. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.

ב. תשתיות חשמל

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה 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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים 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 תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

4.3 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ובאישור חב' בזק.

4.4 רשתות ציבוריות
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, הנחת קוי המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה וסילוק האשפה, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

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

6. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית:

- 6.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות.
- 6.2 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות בק.מ. 1:100 (כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10) ומיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).
- 6.3 אישור תכנית הניקוז לשטח המגרש
- 6.4 תנאי להוצאת היתר בניה לאזור המסחרי יהיה ביצוע בפועל של הריסת רצפת הבטון, הגדר והסככה שבתחום השטח לבנייני ציבור.
- 6.5 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

7. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

8. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. שלבי ביצוע
תחילת ביצוע התכנית - מיד עם אישורה וסיומה לא יאוחר מתום 10 שנים מתחילת הביצוע.

10. חתימות

יוזם ומגיש התכנית

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יחידת הנחתום 4 באר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903-

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, מאועל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חתימתנו עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מנהלת הבדואים

המתכנן

בעל התכנית

12/4/07 תאריך