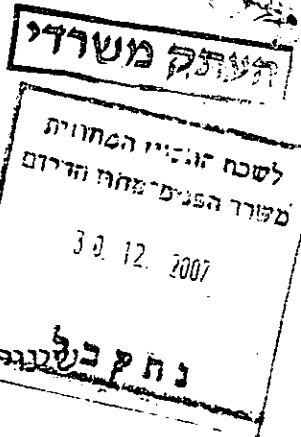


605828



(1)

מרחב תכנון מקומי: רהט

תכנית מפורטת מס' 407/03/17

ותכנית איהוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

21/305/02/7, 402/02/17, 305/02/7, מתאר מס' 10/223/02/17

10/223/02/17

שינוי לתכניות מפורטות 17/בת/31, 17/מק/2001, 17/03/1/301

404/03/17, 398/03/17

תכנית שינויי דרכים באיזור התעשייה והמלאכה ברהט

הוראות התכנית

הדרום.

מחוז:

באר-שבע.

נפה:

איזור התעשייה והמלאכה ברהט.

מקום:

400206 מוסדר, חלקה 1 (בחלק)

גושים וחלקות:

100226/5 גוש בהסדר, בסיס גוש 100226 - רישום ראשוני

חלקה 1 (בחלק)

100226 גוש רקע נגב לא מוסדר חלקה 1 (בחלק)

גושים ישנים:

גוש 13 חלקה 5 - אין רישום.

גוש 13 חלקה 7 - אין רישום.

גוש 48 חלקה 1 - ספר 9 ביש דף 35.

גוש 48 חלקה 2 - אין רישום.

107.620 דונם

שטח התכנית:

משרד התמ"ת באמצעות מקיף פיתוח ותשתית (1993) בע"מ

מגיש התכנית:

רחוב בית עובד 8 תל אביב 67211 טל' 03572251

מנהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע:

א.ש.רהט הנדסה בע"מ, רח' אנילביץ 28 באר שבע טל' 086230666

אל אפיניש איברהים, ת.ג. 3513055, שכונה 28 בית 20 רהט.

טל' 050-9285683

המתכנן:

אביאלי קפלן - ?הושע עמית. אדריכלים ומתכנני ערים.

ת.ד. 21318 תל אביב מיקוד 61212

טלפון 035460321

תאריך:

25/12/2005

מבוא לתכנית מפורטת מספר 407/03/17:

תכנית זו נועדה להסדיר חוקית את שינוי תוואי כביש הכניסה המזרחי לרהט - בקטע הגובל באיזור התעשייה של רהט (מצפון) ושכונה 38 (מדרום). כן נועדה התכנית להסדיר את הצמתים המחברים את הכביש הזה עם הכבישים הפנימיים שבאיזור התעשייה ובשכונה 38.

כתוצאה משינוי תוואי הכביש ותכנון הצמתים החדשים חלו שנויים בכמה מן המגרשים הסמוכים לכביש והצמתים החדשים. גם אותם נועדה התכנית להסדיר.

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מסי 407/03/17 ותכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים המהווה שינוי לתכניות מתאר: 402/02/17, 305/02/7, 21/305/02/7, 10/223/02/17 ותכניות 17/בת/31, 17/מק/2001, 398/03/17, 404/03/17, 1/301/03/17, תכנית שינוי דרכים באיזור התעשייה והמלאכה ברהט:

2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:

- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250. (להלן: "התשריט").
- ג. נספח תנועה וחנייה מנחה המחייב לעניין כניסות ויציאות לתחנת הדלק בקניימ: 1:1250.
- ד. נספח ניקוז.
- ה. נספח פיתוח ונוף בשצי"פ בשטח הואדי המנוקד.
- ו. נספח בינוי מנחה לתחנת התדלוק.
- ז. מסמך הידרולוגי סביבתי לתחנת התדלוק.

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה ומפרטת את תכנית המתאר 402/02/17 למעט השינויים המפורטים בגבולות תכנית זו.

4. מטרת התכנית:

הסדרת מערכת הדרכים באזור התעשייה המתחברות לדרך מסי 1 והרחבת שטחי תעשייה ומסחר כמפורט להלן:

1. שינוי יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לאזור מלאכה ותעשייה ולמסחר ולדרכים.
2. ביטול שטח למתקן הנדסי ושינוי יעודו לשטח מסחר.
3. ביטול דרכים ושינוי יעודם.
4. הקמת תחנת דלק.
5. הסדרת ניקוז.
6. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
7. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
8. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

5. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במיקרא.

1. איזור מלאכה ותעשייה זעירה: (מגרשים 9, 116, 117, 118, 34, A92, B92, B533, 511, 534, 535, 536, 537, 560, 561):

איזור זה מיועד להקמת מיבני מלאכה ותעשייה זעירה, מבני אחסנה ואולמות תצוגה. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. יותרו תכליות אשר יעשו שימוש במקורות אנרגיה נקיים בלבד: שמש, רוח, גז, חשמל, סולר לתחבורה. יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם פוטנציאל לפליטת ריחות או אשר כוללים פעילות שעלולה לנרום לאבק שלא במבנים אטומים או העלולים לדעת מהנדס ועדה המקומית או היחידה להגנת הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. יאסרו התעשיות הבאות: תחנות כח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים וחומרי הדברה, משחטות, בני יציקה וציפוי מתכות. גובה הבניה המירבי באיזור זה יהיה 8.5 מ' מפני קטע המדרכה הגבוה ביותר הגובל במגרש.

2. איזור מסחרי (מגרשים 151, A533, 539, 540, 541, 542, 1/4):

איזור זה מיועד למסחר קמעוני וסיטוני, מבני אחסנה ואולמות תצוגה. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)). יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס ועדה המקומית או היחידה להגנת הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם (פרוט שטחי השרות בטבלת האזורים המוצעת)

3. שטח לשרותי דרך (תחנת תידלוק) - מגרש 538:

- א. איזור זה מיועד להקמת תחנת דלק מדרגה ג' שבה מותר לספק דלק לתידלוק כלי רכב מכל משקל.
- ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תידלוק כלי רכב. אולם סעיף זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
- ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התידלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, תחנות מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
- ד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.
- ה. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במיניין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'.
- ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התידלוק שירותי רכב, כולל מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב.
- ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
- ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.
- ט. שטח גגון תחנת התידלוק לא יעלה על 150 מ"ר.

4. שטח ציבורי פתוח (מגרשים 401, 501, 502, 503, 854, 855, 856):

איזור השצי"פ מיועד לגיטון, ניקוז, שבילים, מיצללות, מתקנים טכניים, חניות - לפי אישורו של מהנדס העיר.

5. שצי"פ מיוחד: (מגרש 801):

מבנה הבאר ישוחזר וישומר, יותרו עבודות גיטון, שבילים וניקה ובתנאי שלא יפריעו לשיחזור, שיקום ושימור הבאר הקיימת במרכזו. כן תתאפשר בניית מיצללות לטוהרות המבקרים באתר.

6. דרכים:

מיקום הדרכים, רוחבן והמירווחים הצדדיים (קוי הבניין) יהיו כמסומן בתשריט. באיזור המסומן בתשריט "דרך מצעתי" ו,או "דרך קיימת" תותר הקמת מיסעות, מידרכות, שטחי חנייה, איי תנועה מרוצפים או מגוננים, מעבדי חצייה להולכי רגל, מעברי צנרת מים, בוכ, חשמל ו,או ניקוז תחתיים או עיליים וכן תמרורים ושלטי פרסומת מכל סוג - העומדים בדרישות משרד התחבורה ואינם פוגמים בחזות העיר על פי אישורו של מהנדס העיר.

7. איזור מגורים א' (מגרשים 1, 2, 31, 32):

על מגרשי המגורים שבתכנית זו חלות כל הוראות תכנית 404/03/17 ותכנית 15/223/02/7

קומות	הערות	קו בנין			חבטית מרבית %	היקפי בניה מרביים לקומה			שנת מגיש מינמלי דגם	אזור	
		מ	ז	קדמי		למגרות עקיפות	למגרות סה"כ	%			%
2	גובה מקס' 8.5 מ'	3	3	לפי תשרים	60	80	10	70	0.900	מלאכה ותעשייה	
2	גובה מקס' 8.5 מ'	3	3	לפי תשרים	60	80	10	70	0.500	החסנה ועירוני מסוג	
		0	0	לפי תשרים					0.300	שטח למתקן הנדסי	
2	גובה מקס' 8.5 מ'	3	3	לפי תשרים	60	80	10	70	0.500	שטח לתבנון מיוחד	
										שטח ציבורי	

ב' טבלת האזוריים הקיימת :

בתכנית 1/301/03/17

אזור	גובה	% בניה מקס	סל קומות מקס	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
מלאכה ותעשייה סגור	40% שטח הסגור + 30% שטח הנותר לבניית סככות מתוחות	1 קומה	לפי תשרים (מחויב)	0 מ'	0 מ'	8 מ'
מלאכה ותעשייה סגור	50% שטח הסגור + 30% שטח הנותר לבניית סככות מתוחות	2 קומות	לפי תשרים	4 מ'	5 מ'	
מלאכה ותעשייה סגור	40% שטח הסגור + 30% שטח הנותר לבניית סככות מתוחות	2 קומות	לפי תשרים	6 מ'	8 מ'	
שטח	לא תותר כל בניה פרט למפורט בסעיף 5 ב					

לפי תכנית ספורטות שתכלול בינה

שטח החסנה ועירוני ספורט

אזור סוקתם סגור בהה

מספר קומות מירבית	קוי בנין ( מ' )	תכנית מרבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	היעור
			סה"כ עיקרי	מתחת למעל לקרקע	מתחת למעל לקרקע	מתחת למעל לקרקע			
3	כ.מ.ס.ו.מ.ן בת שר י ט	40%	120%	10%	40%	70%	---	6,324	1/1
									*הערה 1
									*הערה 2
2	כ.מ.ס.ו.מ.ן בת שר י ט * הערה מס' 4 * הערה מס' 5	55%	60%	10%	---	50%	---	835 1,249 1,204	1/2 1/3 1/4
									*הערה 1
									*הערה 2

הערות לטבלת מצב מוצע:

\*הערה 1: תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתכנית בינוי באי-שור-הוועדה המקומית.

\*הערה 2: שטח מגרש מינימלי יהיה 0.830 דונם תותר סטיה של עד 5%.

\*הערה 3: מטרת שירות מתחת לקרקע יכללו 35% עבור חנייה ו-5% עבור מקלט ומתקנים טכניים.

\*הערה 4: תותר בניה בקו בניין צדדי (בצד אחד בלבד) או אחורי 0.00 (אפס) בתנאי קיר אטום.

\*הערה 5: קו בנין קדמי יהיה 5.0 מ' גקומת קרקע ו-3.0 מ' בקומה א' לצורך יצירת מעבר מקורה.

מספר קומות מרבית	קוי בנין ( מ' )	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי שירות	היקף בניה מירבי במגרש			מספר יח' מגורים במג' ****	שטח מגרש מזערי במ"ר	מספר מגרש	היעור
				מתחת לקרקע		מעל הקרקע.				
				** עיקרי שירות	** עיקרי שירות					
מ+2	* * *	50%	+67% 152 מ"ר**	+5% 152 מ"ר**	55%	7%	4	400	31,133	אזור מגורים א'
מ+2	* * *	50%	+67% 76 מ"ר**	+5% 76 מ"ר**	55%	7%	2	500	43-57 81-79	
מ+2	* * *	55%	+57% 152 מ"ר**	+5% 152 מ"ר**	45% מגורים	7%	4	400	12,432,15 97 124	אזור מגורים א' עם חזים מסחריים
			70 מ"ר מסחר	15 מ"ר מסחר	55 מ"ר מסחר					

הערות לשבילה

\* כמסומן בתשימים, למחסנים ; 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחורי

אך זרק ברבע האחורי של המגרש.

הניקוז במבנים בקו בנין 0.0 יהיה לכיוון המגרש בלבד.

8 טבלת האיזורים הקיימת :

בתכנית 10/223/02/17

קוד בנין	מס' קומות מירבלי	מס יח"ד מרבי	מס' מגרש-ים	תכסית מרבית %	היקפי בניה מירביים למגרש			שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
					סה"כ עקרית + שרות	למטרות שירות	למטרות עקריות			
קמ"א	2+קומות עמודים או מרתף ועלית בג	4 יח"ד למג-רש	127	50%	67% + 152 מ"ר	+5% 152 מ"ר* הערה 4	55%	799	1-127	מגורים א'
					7%	מתחת לקרקע	מס' 1* הערה			
קצ"א	3	12	1	30%	60%	20%	40%	2383	128	מגורים ג'
								מתחת לקרקע		
		4637	129	מגורים ג'						
		מתחת לקרקע								
קמסומן בתשריט	3	16	1	35%	25% מסחר	5% מסחר	20% מסחר	3425	130	מגורים ג' משולב עם מסחר
					80% מגורים	20% מגורים	60% מגורים	הקרקע		
		2605	131	מתחת לקרקע						
		25% מסחר		5% מסחר	20% מסחר	מגורים ג'				
קמסומן בתשריט	2	12	1	35%	80% מגורים	20% מגורים	60% מגורים	מתחת לקרקע		
					2605	131	מתחת לקרקע			
קמסומן בתשריט	2			60%	60%	10%	50%	1234	901-907	בנייני צלבון
								795	803-804	שצ"פ
				131	סה"כ מגרשים למגורים					





## 8.1- הערות לטבלה:

1- אזור מגורים א'

- כמסומן בתשריט, למחסנים: 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחוריים אך ורק ברבע האחורי של המגרש. הניקוז במיבנים בקו בניין 0.0 יהיה לכיוון המגרש בלבד.
- \* - קומת עמודים-(אופציונלית למרתף)
- \*\* - מרחק בין שני מבנים באותו מגרש- לא פחות מ-6.00 מ' או 0.0 בתנאי קיר אטום.

2. אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

- \* - כמסומן בתשריט, לסככות ומחסנים: 0.0 מ' או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדיים והאחוריים אך ורק ברבע האחורי של המגרש.
- \*\* - חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן:
  - א. מחסן וסככה עד סך 10% משטח המגרש ובגובה עד 4.5 מ'.
  - ב. מרתף- עד סך 5% משטח המגרש. גובה מרתף יהיה עד 3.0 מ' ויעוד יהיה לאחסנה ולמיקלוט ולמתקנים טכניים.

\*\*\* - א. אפשר יהיה להצמיד שני מבנים במגרשים צמודים בקו בניין 0.0 בתנאי קיר אטום. ובהסכמת שני הבעלים.

ב. במגרש בו 2 מבנים ( אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקדמי), המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.

ג. תותר הקמת מספר מיבנים במגרש אחד בתנאי שתאושר על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי למגרש הנדון.

3. אזור מסחרי.

במיועדים המיועדים למסחר תותר הקמת חצרות אספקה, מיסעות כבישי גישה ושטחי חנייה במירווחים הצדדיים והאחוריים בלבד. שאר ההנחיות כמו באזור מלאכה ותעשייה.

4. שרותי רכב.

ההגבלים הנוספים לפי תמ"א 18: תחנת תידלוק מדרגה ג' ( פיסקה 6.4 )

5. שציפ

במגרשים 502 ו- 501 לא תותר כל בניה המונעת זרימה תקינה אל המוביל ושל המוביל.

## 9- עיצוב ארכיטקטוני:(לאזורי תעשייה ומסחר)

- א. חזיתות המיבנים הפונות לדרכים בשטח התכנית יצופו אבן נסורה או בעיבוד טובה.
- ב. גגות המיבנים יהיו מבטון, או פח פרופילי, או מחומרים אחרים תיקניים לבניית גגות לא יורשה שימוש באזבסט.
- ג. הגדרות אשר בחזית הדרך יהיו בנויים מקירות בטון מצופים אבן נסורה או טובזה עד 2.0 מ' גובה ממפלס המדרכה הסמוכה. שערי הכניסה יהיו מפרופילי מתכת. גדרות צדדיים יהיו בנויים מבטון עד גובה 0.3 מ' וגדר רשת עד 2.0 מ'.
- ד. קירות תומכים בין המגרשים הסמוכים יבנו מבטון עד גובה 0.3 מ' לפחות מהמפלס הגבוה וגדר רשת עד גובה 2.0 מ'.
- ה. קירות תומכים בצד האחורי יבנו מבטון מצופים אבן נסורה או טובזה הפיתרון יינתן במסגרת תוכנית הפיתוח לפי המצב הטופוגרפי לשיעור רצון מהנדס הועדה.

1. שידורים הנדסיים:

צנרת מים, בור, ניקה השמל התקשורת יבוצעו על פי הנחיות מהנדס העיר ובפיקוחו ועמוד בכל התקנים והחרישות המקצועיות הנזמנות לבטיחות, לתברואה ושמידת הסביבה.

2. מקלטים:

הבנייה תהיה בהתאם לחרישות הנ"ל ובאישור מהנדס הנ"ל.

3. התאים למתן היתרי בנייה:

היתרי הבנייה יעמדו על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כדלקמן:

א - אישור תועדה המקומית לתכנית עיצוב היתרות במגורים מ"מ 539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577,578,579,580,581,582,583,584,585,586,587,588,589,590,591,592,593,594,595,596,597,598,599,600,601,602,603,604,605,606,607,608,609,610,611,612,613,614,615,616,617,618,619,620,621,622,623,624,625,626,627,628,629,630,631,632,633,634,635,636,637,638,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,651,652,653,654,655,656,657,658,659,660,661,662,663,664,665,666,667,668,669,670,671,672,673,674,675,676,677,678,679,680,681,682,683,684,685,686,687,688,689,690,691,692,693,694,695,696,697,698,699,700,701,702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,712,713,714,715,716,717,718,719,720,721,722,723,724,725,726,727,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737,738,739,740,741,742,743,744,745,746,747,748,749,750,751,752,753,754,755,756,757,758,759,760,761,762,763,764,765,766,767,768,769,770,771,772,773,774,775,776,777,778,779,780,781,782,783,784,785,786,787,788,789,790,791,792,793,794,795,796,797,798,799,800,801,802,803,804,805,806,807,808,809,810,811,812,813,814,815,816,817,818,819,820,821,822,823,824,825,826,827,828,829,830,831,832,833,834,835,836,837,838,839,840,841,842,843,844,845,846,847,848,849,850,851,852,853,854,855,856,857,858,859,860,861,862,863,864,865,866,867,868,869,870,871,872,873,874,875,876,877,878,879,880,881,882,883,884,885,886,887,888,889,890,891,892,893,894,895,896,897,898,899,900,901,902,903,904,905,906,907,908,909,910,911,912,913,914,915,916,917,918,919,920,921,922,923,924,925,926,927,928,929,930,931,932,933,934,935,936,937,938,939,940,941,942,943,944,945,946,947,948,949,950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,960,961,962,963,964,965,966,967,968,969,970,971,972,973,974,975,976,977,978,979,980,981,982,983,984,985,986,987,988,989,990,991,992,993,994,995,996,997,998,999,1000

ב - הגשת תכנית פיקוח מפורטת כנספח לבקשת היתר ואישורה על ידי תועדה המקומית.

ג - הבקשה להיתר תכלול חישוב מפורד של כמות פסולת הבנויה הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פימי הפסולת לאתר מאשר ומסודר על פי כל דין. היתר

אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התנאים לבמות שתוערפת.

ד - תנאי להוצאת היתר בניה במגורים 1/4 יהיה עריכת סקר קרקע במגיש 1/4 עפ"י הנחיות

המשרד לאיכות הסביבה תכלול זה קידוחי בדיקה בהשתתפות נציג המשרד להגנת הסביבה

ואישור על כך כי סקר הקרקע בוצע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. כמות היתר

כאישור מהנדס תועדה המקומית כי פתונה כל הקרקע המיועדת בולקים ובשמיים ממגיש

1/4, הקרקע כאמור תפונה ע"י היום לאחר המאשר לכן ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ה - תנאי להיתר עבודות עפר, במגורים המשונים את יעודם משצ"פ שמספרים 561,542,151

533,560 יהיה לאתר הסדדת שטח השצ"פ ע"פ נספח ניקוח והנף המאשר כאמור

בפרק א' סעיפים 2-ד, ה- מטמני התכנית. במגורים אלה לא תותר בניה בגובה רציפה

הנמדד מהגובה המצויק בשפת הניקוח המנות.

ו - תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת הדלק קריה הפללת הוראות היתר בניה בדבר מתן

פיתוח לטיפול בשפכים לאספקת מי שתייה, האמצעים לאיסוס החזקה ומתקמה ולמניעת

זרימים מי תהום בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה עפ"י כל דין ובהתאם להנחיות

המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

1. היתר בניה לתחנת הדלק יקבע הוראות ותנאים בהתבסס על חוות הדעת, למניעת מפגעים סביבתיים,

למניעת זיהום מקורות מים, קידוחים ומי תהום.

2. היתר הבניה לתחנת הדלק יחייב מילוי ההוראות התנאים בהתבסס על חוות הדעת וכן מילוי ורישת

נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לפי כל דין.

3. היתר לתחנת הדלק יחובה בהמצאת חוות דעת חתומה בידי מהנדס הרשום בבנקס המהנדסים והאדריכלים,

המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת את התנאים שנקבעו, כפי נוסחתיים במועד מתן היתר ופבל

הוראות הדין במועד למניעת מפגעים ומסודרים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

4. היתר בניה לתחנת הדלק יתן בתנאי שמירת המחוקקים המצויים מועד קרקע והגשים ומשימשי

קרקע והגשים כקבוע בהוראות סעיף 15.1 בתמ"א 4/18.

ז - אישור השויות התימור לתכנית המפורטת וקידוחי והזניה.

ה- היתר בניה יעמדו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המיבנים הפסומים במגורים:

4. חניכה

החניכה בתחום תכנית זו תהיה בתחום המגרי בהתאם לתקן החניכה הארצי התקף בעת

מתן היתר הבנייה.

5. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,

יפקעו על ידי תועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'

לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היתר המשפטי

לממשלה.

6. חלוקה ורישום:

החלוקה למגורים בתחום תכנית זו תיעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

תשכ"ה-1965.

7. הנחיות למערכת התשתית:

א - כל עבודות העפר הנזמנות מצרכי יישור הקרקע, או מצרכי התקנת מתקני ניקוח מכל סוג,

או מצרכי הקמת דרכים מכל סוג או מצרכי התקנת קווי תשתית אחרים מכל סוג יהיו בהתאם לתכניות פיתוח כוללניות ומפורטות שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

ב - טיפול בפסולת: תימוע באופן מוחלט החדרת שפכים וכל פסולת אחרת (נוזלית או מוצקה) אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. יובטח מראש על ידי מהנדס העיר ורשויות התברואה המוסמכות (באמצעות דרישות מפורשות מן היוזמים והמתכננים בתום הטיפול בפסולת מכל סוג באופן שיימנע מיטרדי ריח, מיפגעי תברואה, מיפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת רעילה, באם תהיה כזו, תטופל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותועבר לאתר ארצי לפסולת רעילה.

ג - חשמל: לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מן המרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	קו-חשמל מתח-נמוך:
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח עליון עד 161 ק"ו (תקיים או מוצע)
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא 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 דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמת ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמוכן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קוי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק, וקוי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימית (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הביניינים 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 בביניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ה - רשת התקשורת תהיה כולה תת-קרקעית, כולל כל החיבורים למגרשים, ובאישור חברת בזק.

ו- רעש: בכל מקרה בו ייגרם רעש בלתי סביר על פי הגדרתו בחוק יידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במיפלסי הרעש המותרים. מהנדס העיר יוודא כי מיפלסי הרעש אינם עולים על המותר.

ז - זיהום אוויר: בכל מקרה שבו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אוויר (כהגדרתו בחוק) תידרש ההקנת אמצעים לצימצום פליטת מזהמות אל האוויר - בהתאם לתקנות ובאישור היחידה להגנת הסביבה.

8. 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.

9. שלבי ביצוע:

ביצועה של תכנית זו יושלם תוך עשר שנים מיום אישורה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שוו תהיה מחוברים עם רשויות התכנון המוסמכות חתימתנו תינה לצרכי חכנו בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות שטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לסי כל חחה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שחן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל רוכש או יורש או אחר. תהיה אה ורק מנקודת מבט התכנית. מיונהל נוסדותו ישראלי מחוז הדרום מנהלת הבדואים תאריך

10. חתימת:

מתכנן התכנית:

מגיש התכנית:

יעקב קינור  
אחראי למיפוי  
מינהלת הבדואים

מקייר עתוח ותשתית  
(333) בע"מ  
16/12/07

א.ש. רוט תחנת מימ  
ח.פ. 4-013904-51  
ח.ד. 4 אתר רוט

בני אלמוני בע"מ

אביאלי קמלן יהושע עמית  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ח.ד. 21319 תל-אביב. מימור: 61212  
טל. 03-5460321, 03-6516415  
03-7256378. fax  
דוא"ל: kapmit@netvision.net.il

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1945  
אישור תכנית מס' 403/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/11/51 לאשר את התכנית  
מיידל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור הבית מס. 403/א  
נורכמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_