

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0489138

מתחם 7, חלק צפוני - רהט

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/06/2022

להפקיד את התכנית

05/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית המוצעת מהווה פירוט לתכנית המתאר העירונית לרהט 402/02/17 (2007) באזור הדרומי של העיר רהט, מתחם 7. התכנית נפרסת על פני החלק הצפוני של המתחם ושטחה 97 דונם.

התכנית מוגשת על ידי הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב. חלקו הצפוני של מתחם 7 שמפורט בתכנית זו הינו בבעלות רשות מקרקעי ישראל ומתוכננת בו 348 יח"ד. החלק הדרומי בבעלות פרטיים ומקודם בתכנית נפרדת.

מתחם 7 ממוקם בחלקה הדרומי של העיר. מצפון לו רחוב אל קאזאן הגובל באזור המע"ר, ממזרח דרך הגישה לרהט הגובלת עם אזור התעשייה עידן הנגב וממערב מתחם 2.



תכנון זמין
הדפסה 47

תוך רצון לתת מענה למגוון הרצונות והצרכים של התושבים הבדואים ברהט דרום, מציעה התכנית שלושה דגמי מגורים - מגרשים דו משפחתיים (2 יח"ד בכל צד של המגרש), ובניה משותפת של מגורים ב' (8-12 יח"ד) ומגורים ג' (18 יח"ד). חלק ממגורים ב' ביעוד משולב מגורים ומסחר. לתמהיל בנייה זה יתרונות חשובים מאד הן למשפחות שאין ידן משגת רכישת מגרשים צמודי קרקע, לזוגות צעירים ולמשפחות המעוניינות לגור יחד באותו בניין. חלקן יח"ד קטנות במגרש מעורב למסחר ומגורים.

אוכלוסיית היעד למתחם זה הינה 1565 נפשות לפי גודל משק בית ממוצע למתחם של 4.5 ובהתאם למספר יח"ד המתוכננות. תמהיל הדיור כולל 96 יח"ד במגרשים דו משפחתיים, 162 יח"ד במגורים ב' ו- 90 במגורים ג'. חלקן יח"ד קטנות במגרש מעורב למסחר ומגורים. התכנית מקצה שטחים ציבוריים בהתאם לפרוגרמה. סה"כ שטח בנייה עיקרי לבנייני ציבור כ-17,320 מ"ר, ושטח בנייה עיקרי למסחר 3600 מ"ר (כולל חזיתות מסחריות).

הבינוי העירוני המתוכנן יוצר צפיפות גבוהה יותר בשוליים לאורך הכבישים המתאריים, במטרה ליצור חזית עירונית וצפיפות נמוכה יותר במרכז. חלק מהבניה הרוויה כולל חזיתות מסחריות לכוון רחוב אל קאזאן והמע"ר ולכוון כביש הגישה לרהט שבהם תוכננה דרך שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

בדרום התכנית מוצע מתקן הנדסי בהתאם להצעת תכנית המתאר המאושרת. מתקן זה עתיד להיות מפותח כבריכת מים עבור השכונות הדרומיות של רהט, בהתאם לתכנית האב המים של העיר רהט.

במהלך הכנת התכנית נערכו מפגשים נפרדים עם משפחות המיועדות להכנס למתחם - אל-טורי, אל מלאחי ואבו האני. נעשו התאמות של הבינוי עפ"י בקשות שהעלו חלק מהמשפחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 7, חלק צפוני - רהט

ומספר התכנית

מספר התכנית 618-0489138

1.2 שטח התכנית 95.210 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	178986
קואורדינאטה Y	587562

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 7- דרום העיר רהט. גבול מצפון - דרך מס. 12, גבול מדרום - דרך מס 20. גבול ממזרח - דרך הגישה לרהט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400418	לא מוסדר	חלק		1
100226/1	מוסדר	חלק		1
100226/4	מוסדר	חלק		5, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תמ"מ 4 / 14 ימשיכו לחול.	6457	5711		08/08/2012
402 / 02 / 17	פירוט	פירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה.	5640	1999		13/03/2007
406 / 02 / 17	שינוי	שינוי צפיפות, שינוי שטח למתקן הנדסי ופירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה.	5321	3687		12/08/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר - תכניות מפורטות	14: 24 27/04/2022	עמוס ברנדייס	27/04/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תמ"אות, תמ"מ ותכנית מתאר כוללנית	08: 35 10/05/2022	עמוס ברנדייס	09/05/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה - מתחם 7- חלק צפוני וחלק דרומי	08: 36 10/05/2022	עמוס ברנדייס	09/05/2022		1: 5000	רקע	קומפילציה
לא	נספח נוף, פיתוח ובינוי תכנון נופי - אדר' יעל רוזנברג תכנון הבינוי - אדר' עמוס ברנדייס	16: 03 10/07/2022	יעל רוזנברג	10/07/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכי נוף, פיתוח ובינוי	13: 58 07/02/2022	יעל רוזנברג	26/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה, חניה ותחבורה ציבורית	13: 13 07/07/2022	עודה אבו פריחה	07/07/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	16: 05 10/07/2022	ואדים פיסחוב	08/05/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב, פרשה טכנית	12: 49 06/06/2021	ואדים פיסחוב	20/05/2021	4		רקע	ביוב
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	15: 01 06/06/2021	עמוס ברנדייס	18/05/2021	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חשמל ותקשורת	09: 58 05/07/2022	מוטי פוגל	05/07/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	מאזן עבודות עפר	14: 28 27/04/2022	עודה אבו פריחה	28/01/2021	2		רקע	חומרי חפירה ומילוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הרווחה		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268798	rb- pniot@moa g.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	pniot@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

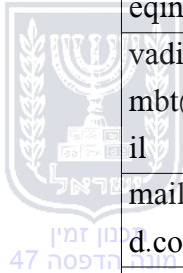
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos- br@inter.net.i l
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל רוזנברג	33072	יעל רוזנברג - אדריכלית נוף	עומר	הדר	15	08-6467384	08-6909328	yarozen@017 .net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	עודה אבו פריחה	00031345	חברת ר.ע.ף. הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6469231	08-6469231	aoudeh@bez eqint.net
אינג'	יועץ	ואדים פיסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	(2)		072-2409552	072-2409551	vadim- mbt@012.net. il
מודד	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(3)		08-6282860	08-6239834	mail@erezme d.com
יועץ חשמל	יועץ	מוטי פוגל	017981	אפ. אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע		4	08-6209475	08-6284940	office@fm- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1230.

(2) כתובת: ת.ד. 1464.

(3) כתובת: ת.ד. 3124.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור בגודל של עד 80 מ"ר כולל שטח עיקרי וכולל ממ"ד.
קו ציר מבנה משותף מחייב	קו ציר במגרשים דו משפחתיים ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי הבנוי בתווך שבין החוץ לפנים, השיג ייבנה כמבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לחלק הצפוני של מתחם 7 ברהט, על שטח של 97 דונם, הכוללת 348 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר, מתקן הנדסי ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודם ושימושם של השטחים המתאריים ברמה מפורטת - מגורים א', ב' ו-ג', מגורים ב' ו-ג' עם חזית מסחרית, מגורים ומסחר, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים ומתקן הנדסי.
- ב. קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה, קווי בנין, ומגבלות.
- ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית).
- ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	73 - 50
מגורים ב'	142 - 132, 126 - 121
מגורים ג'	109 - 106
מתקנים הנדסיים	400
מבנים ומוסדות ציבור	173 - 171
שטח ציבורי פתוח	157, 155, 154, 152, 151
דרך מאושרת	40
דרך מוצעת	29 - 10
דרך משולבת	300
שביל	158, 156, 153
מגורים ומסחר	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	40
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	29 - 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	173 - 171
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	73 - 50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	142 - 132, 126 - 124, 122, 121
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	109, 108
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	158, 156
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	157, 155, 154, 152, 151
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	155, 154
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	140
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	107, 106
דרך /מסילה לביטול	שביל	153
חזית מסחרית	מגורים ב'	142 - 138, 132, 126 - 121
חזית מסחרית	מגורים ג'	109 - 106
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	500
להריסה	דרך מוצעת	28, 10
להריסה	מגורים ב'	142 - 136, 134
להריסה	שטח ציבורי פתוח	157, 151
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	28, 10
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	142 - 138
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	157, 151
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	142 - 136, 134
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	157, 151

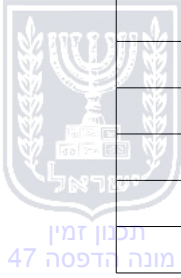
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.51	488	דרך מאושרת
68.57	65,285	מגורים
3.79	3,608	מתקנים הנדסיים
27.13	25,828.7	שטח ציבורי פתוח
100	95,209.7	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.04	42.6	דרך מאושרת
20.65	19,665.41	דרך מוצעת
0.70	669.98	דרך משולבת
11.37	10,825.71	מבנים ומוסדות ציבור
17.95	17,087.95	מגורים א'
23.79	22,648.93	מגורים ב'
7.31	6,962.65	מגורים ג'
3.15	2,994.57	מגורים ומסחר
4.86	4,628.67	מתקנים הנדסיים
1.18	1,126.04	שביל
8.99	8,557.16	שטח ציבורי פתוח
100	95,209.66	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים כולל שטחי שירות כגון, מחסן, חניה מקורה וממ"ד. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה. 3. שיג. 4. פעוטון/ משפחתון. 5. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. יותרו 2 יחידות דיור בכל צד של קו ציר מבנה משותף מחייב מגרש. 2. תותר בנית מבנה אחד בלבד בכל צד של המגרש. 3. חלה חובת בניית הבניין בקו בנין אפס צידי מחייב בצד אחד כמסומן בתשריט. 4. בחזית שתבנה על קו בנין צידי אפס כאמור, תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא וייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף. 5. תותר קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצידיים, עולה על 3 מטר. 6. תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי "0", במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו. הגובה המרבי ל"שיג" במבנה נפרד יהיה 3.0 מ'. חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. הכניסה אל ה"שיג" תהייה מתחום המגרש בלבד. 7. תותר סככת חניה אחת לכל יח"ד בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חמרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית באישור מהנדס העיר. הגובה המרבי לסככת חנייה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. 8. תותר בנית מחסן אחד לכל יח"ד. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בנין צדדי ואחורי "0" למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בנין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו בגג משופע. 9. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכות שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב. 10. תותר חניה שלישית בטור.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי בנייה - חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. 2. חומרי גמר - חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר. 3. מרתף - קווי הבניין כמצוין בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה ביחס למרתפים. גובה תקרת</p>

4.1	מגורים א'
	<p>המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה לתיקרה.</p> <p>4. גגות - הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו - וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן על-ידי מעקה או על-ידי חלק הבניין על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>5. גידור - מגרשי המגורים יופרדו משטח ציבורי פתוח או משביל ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p>



4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מחסן ביתי ששטחו אינו עולה על 13 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה.</p> <p>4. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.</p> <p>5. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.</p> <p>6. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>7. גני ילדים, מעונות יום, משפחתונים ופעוטונים.</p>



4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות גן).</p> <p>3. תותר סככת חניה אחת לכל יח"ד בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חמרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית באישור מהנדס העיר.</p> <p>גובה המרבי לסככת חנייה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>4. גני ילדים ומעונות יום יותרו על חשבון השטחים המותרים במגרש מגורים/מסחר ובתנאי שהשטח הוא בקומת הקרקע ושיש גינה וחצר הנדרשים לשימושם. גובה מבנה הגן לא יפחת מ- 2.75 מ' נטו.</p> <p>5. מבנה מעונות יום וגנים לרבות חצרות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובכפוף לאישורם.</p>



ב	מסחר
	<p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה לפחות ב-50% מאורך החזית של המגרש. הארכדה תבנה לפחות ב- 75% מאורך החזית של המגרש.</p> <p>2. יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים.</p> <p>3. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>4. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 לפחות. רוחב זה יהיה</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה ומרוחב הארכדה.</p> <p>5. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט, קו בנין לארכדה של המסחר יהיה 0 ולחנויות 3.5 מטר.</p> <p>6. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות. השטח המקורה (ארכדה) ייכלל במניין שטחי השירות. תותר התקנת גג קל או מצללה.</p> <p>7. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר רגלי לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>8. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.</p> <p>9. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.</p> <p>10. עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>11. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>12. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי בנייה - חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>2. חומרי גמר - חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>3. מרתף - קווי הבניין כמצוין בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה ביחס למרתפים. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה לתיקרה.</p> <p>4. גגות - הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פטו - וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן על-ידי מעקה או על-ידי חלק הבניין על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>5. גידור - מגרשי המגורים יופרדו משטח ציבורי פתוח או משביל ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מחסן ביתי ששטחו אינו עולה על 13 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה.</p> <p>4. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.</p> <p>5. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותרו מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.</p> <p>6. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>

מגורים ג'	4.3
	7. גני ילדים, מעונות יום, משפחתונים ופעוטונים.
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. 2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות ג'). 3. תותר סככת חניה אחת לכל יח"ד בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חמרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית באישור מהנדס העיר. 4. הגובה המרבי לסככת חנייה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. 5. גני ילדים ומעונות יום יותרו על חשבון השטחים המותרים במגרש מגורים/מסחר ובתנאי שהשטח הוא בקומת הקרקע ושיש גינה וחצר הנדרשים לשימושם. גובה מבנה הגן לא יפחת מ- 2.75 מ' נטו. 6. מבנה מעונות יום וגנים לרבות חצרות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובכפוף לאישורם.</p>	
<p>מסחר</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית, חובה לבנות אותה לפחות ב-50% מאורך החזית של המגרש. הארכדה תבנה לפחות ב- 75% מאורך החזית של המגרש. 2. יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים. 3. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. 4. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 לפחות. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה ומרוחב הארכדה. 5. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט, קו בנין לארכדה של המסחר יהיה 0 ולחנויות 3.5 מטר. 6. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות. השטח המקורה (ארכדה) ייכלל במניין שטחי השירות. תותר התקנת גג קל או מצללה. 7. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר רגלי לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין. 8. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'. 9. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת. 10. עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 11. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 12. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>ג</p> <p>1. חומרי בנייה - חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. 2. חומרי גמר - חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>	



4.3	מגורים ג'
	<p>3. מרתף - קווי הבניין כמצוין בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה ביחס למרתפים. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה לתיקרה.</p> <p>4. גגות - הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו - וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן על-ידי מעקה או על-ידי חלק הבניין על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>5. גידור - מגרשי המגורים יופרדו משטח ציבורי פתוח או משביל ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p>
4.4	מגורים ומסחר
4.4.1	שימושים
	<p>1. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, חנויות, שירותים אישיים, מוסדות פיננסיים, שירותי בריאות ומרפאות, משרדים ומעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).</p> <p>2. מתקנים ושטחי עזר הדרושים לתפעול ולאחזקה של הפעילות המסחרית כגון מחסנים, חניה מקורה, חצר משק, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת השנאה.</p> <p>3. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.</p> <p>4. יותרו שימושים שאינם מהווים מטרד סביבתי והכל בתהאם להנחיות היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>6. קווים ומתקנים למי מערכת בשטח המסחר.</p> <p>7. מגורים ביח"ד קטנות לפי הגדרתן בתכנית זו.</p> <p>8. מחסן ביתי ששטחו אינו עולה על 13 מ"ר.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. הקומה המסחרית תתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>3. מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לאלה העיליים המוגדרים בתכנית זו.</p> <p>4. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן על ידי מעקה או על ידי חלק מהבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>1. פריקה וטעינה - תתוכנן כניסה נפרדת למבנה משטחי פריקה וטעינה. שטחים אלו ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים, או בחניה בחזית הרחוב בתנאים מגבילים בלבד לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. בתחום החניה ישולבו גינות ונטיעות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.4	מגורים ומסחר
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לתכנן כניסה נפרדת לאזור המגורים. המסחר יתוכנן עם חזית מסחרית. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 לפחות. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה ומרוחב הארכדה. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבניין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט, הודפסה 47 תכנון זמין קו בנין לארכדה של המסחר יהיה 0 ולחנויות 3.5 מטר. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו לכל הפחות. השטח המקורה (ארכדה) ייכלל במניין שטחי השירות. תותר התקנת גג קל או מצללה. בשטח המעבר המקורה תהיה זכות מעבר רגלי לציבור ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת. עיסקי מזון - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה. מבנים לתעסוקה שכונתית מוגנת מאורגנת במסגרת מלכ"ר (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות ואוכלוסיות בסיכון כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד) מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית, מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית. מסחר ותעסוקה בשטחי בתי הספר, מעונות היום והגנים. מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות, קווים ומתקנים למי מערכת. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> מרתף - : גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

2. גגות - הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין על מנת שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.
3. חומרי בנייה - חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.
4. חומרי גמר - חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.



ב

הוראות בינוי

1. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.
2. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.
3. במגרשים גובלים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר בניית מבנים צמודים, בקו בנין 0.0 בין המגרשים.
4. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.
5. מבני עזר - הקמת מבני העזר כגון חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.
6. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.
7. חניה - החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.
8. כניסות - הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצי"פים והשבילים הצמודים להם.



ג

הוראות פיתוח

1. גדרות - המגרשים יהיו מגודרים. מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית ושולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.
2. נטיעות - יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.



ד

תשתיות

קו מקורות העובר שבמרש 171 יעבור בתחום קו הבנין בלבד.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט וכושר ונופש וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. בתאי שטח 151, 152 ו-154 שיג לאירועים חברתיים.</p> <p>3. מקלט ציבורי</p> <p>4. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום. חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>5. חניה ומעבר מערכות תשתית על ותת קרקעיות, קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בשצ"פ בו מסומן בתשריט סימבול תחנת השנאה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה ויחולו התנאים הבאים:</p> <p>1. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר גמישות במיקום המדוייק בתחום השצ"פ.</p> <p>2. הגודל והצורה המדוייקים של השטח לצורך כך, יקבעו, תוך שמירה על מרחקי בטיחות משימושים רגישים. ישמר מרחק מינימאלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת חשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר. על תחנות טרנספורמציה יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.</p> <p>ב. המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ד. מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. נגר עילי - תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>2. נטיעות - תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p> <p>3. נטיעות בחניות - לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>4. קירות תמך יתוכננו כחלק מהפיתוח הנופי.</p>
ג	<p>מתקנים זמניים</p> <p>"שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>בתאי שטח 154 תותר חניה ציבורית ששטחה לא יעלה על 10% מתא השטח. החניה הציבורית לא תהיה מקורה.</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>1 מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. 2. מעבר קווי תשתיות על ותת קרקעיות, מתקני ומבני דרך, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע, מתקני ומבני דרך, קווים ומתקנים למי מערכת. 3. מתקני מיחזור ואשפה. 4. שטחים מגוננים ונטיעות. 5. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותימרוור.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>1. תיאסר כניסת רכבים מדרך השירות (תא שטח 29) לחניה במגרשי מגורים שגובלים בדרך זו. 2. תא שטח 10 ישמש לגינון בלבד ותיאסר בו תנועת רכבים עד אשר יצורף לדרך שתאושר בעתיד.</p>
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>1 מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. 2. מעבר קווי תשתיות על ותת קרקעיות, מתקני ומבני דרך, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע, מתקני ומבני דרך, קווים ומתקנים למי מערכת. 3. מתקני מיחזור ואשפה. 4. שטחים מגוננים ונטיעות. 5. ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותימרוור.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט. 2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה. 3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים. 4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים. 5. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

4.8	דרך משולבת
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה. ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית. ד. קוים ומתקנים למי מערכת.
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <ol style="list-style-type: none"> א. חומרי בנייה - חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. ב. תשתיות - התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נגר עילי - תכנון הפיתוח יסייע להשהיית ולהחדרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. 2. נטיעות - תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם. 3. קירות תמך יתוכננו כחלק מהפיתוח הנופי. 4. פיתוח השביל המוצע בתא שטח 158 ישולב עם מעבר חציה בקטע דרך מס. 12 כדי לאפשר חיבור בטיחותי, תוך מעבר הולכי רגל ממתחם 2 במערב לעבר מוסדות הציבור המוצעים בתכנית ז.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. מתקן או מבנה אגירה - בריכת מים עבור מי שתייה. ב. תחנת שאיבה למים. ג. מערכות תשתית תת קרקעיות. קווים ומתקנים למי מערכת. ד. חיבורי חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח, תקשורת וקווי מים. ה. מתקנים הדרושים לשמירה וביטחון הבריכה לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה. ו. דרך גישה.
4.10.2	הוראות
א	איכות הסביבה

4.10	מתקנים הנדסיים
	לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים המטילים מגבלות מחוץ לתחום מגרשים אלו בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בקשה להיתר בניה למתקן הנדסי תכלול פיתוח נופי באופן שיצמצם את המופע החזותי של התקן ההנדסי.</p> <p>ב. מיקום חומ"ס ומתקנים גורמי רעש (תחנות שאיבה, גנרטור וכדומה) ימוקמו בצד המגרש המרוחק ממוסדות הציבור.</p> <p>ג. בריכת המים תבנה בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה) 1983.</p> <p>ד. יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ה. הבינוי יבוצע בתיאום עם תאגיד המים והביוב המקומי ובאישור מקורות ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. לא תתאפשר כל בניה או העמדת מתקנים מעבר לקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	<p>1 מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות.</p> <p>2. מעבר קווי תשתיות על ותת קרקעיות, מתקני ומבני דרך, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע, מתקני ומבני דרך, קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>3. מתקני מיחזור ואשפה.</p> <p>4. שטחים מגוננים ונטיעות.</p> <p>5. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותימרוור.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. בצמתים ובעקומות ישמרו קווי ראייה.</p> <p>3. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>4. תותר חדירה עד 1.0 מ' של קירות תמך של הדרכים לתחום המגרשים הגובלים.</p> <p>5. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>6. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ס.</p> <p>3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
														שטח שרות	שטח עיקרי		
3	3 (2)	0 (2)	1	4	12	6	4	60	1080	160	200 (1)	720	680	73 - 50	מגורים	א' מגורים	
3	3	3	2	4	16 (5)	6.4	8	50	2180	580 (4)	440 (3)	1160	1250	133	מגורים	ב' מגורים	
3	3	3	2	6	22 (5)	8	12	50	3270	870 (7)	660 (6)	1740	1435	- 134 137	מגורים	ב' מגורים	
3	3	3	2	5	21 (10)	6.6	8	60 (9)	2180	580 (4)	440 (3)	1160	1200 (8)	- 121 132, 126	מגורים	ב' מגורים	
3	3	3		1	5.5			60 (12)	310		160 (11)	150	1200	- 121 132, 126	מסחר	ב' מגורים	
3	3	3	2	6	24 (10)	7.5	10	60 (9)	2725	725 (14)	550 (13)	1450	1350	- 138 142	מגורים	ב' מגורים	
3	3	3		1	5.5			60 (12)	310		160 (15)	150	1350	- 138 142	מסחר	ב' מגורים	
3	3	3	2	7 (18)	27 (5)	10.3	18	50	4905	1305) (17	990 (16)	2610	1670	- 106 109	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3		1	5.5			60 (12)	310		160 (15)	150	1670	- 106 109	מסחר	ג' מגורים	
4	4	4	2	8	34 (23)	6	18 (22)	60 (21)	4610	2396) (20	990 (19)	1224	2995	500	מגורים	ומסחר מגורים	
4	4	4	2	2	12			50	1650		300 (24)	1350	2995	500	מסחר	ומסחר מגורים	
4	4	4	2	4	16 (5)			60	6390	256	1022	1022	4090	171	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	2	4	16 (5)			60	18173	727	2908	2908	11630	172	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	2	4	16 (5)			60	2500	100	400	400	1600	1000	173	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	4	8 (28)							100 (27)	151,152, 154,155, 157	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
4	4	4	5						75	75 (29)	154,155	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
8 (31)	5	8 (30)	1	8		50	2315				2315	4629	400	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי
					קדמי
	4	73 - 50	מגורים	מגורים א'	
12	4	133	מגורים	מגורים ב'	
12	4	137 - 134	מגורים	מגורים ב'	
12	4	132, 126 - 121	מגורים	מגורים ב'	
	0	132, 126 - 121	מסחר	מגורים ב'	
12	4	142 - 138	מגורים	מגורים ב'	
	0	142 - 138	מסחר	מגורים ב'	
12	4	109 - 106	מגורים	מגורים ג'	
	0	109 - 106	מסחר	מגורים ג'	
12	4	500	מגורים	מגורים ומסחר	
	0	500	מסחר	מגורים ומסחר	
	5	171	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	4	172	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	4	173	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	4	157, 155, 154, 152, 151	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	4	155, 154	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	5	400	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחי שירות שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא חריגה מסה"כ השטחים המותרים במגרש ובלבד שלא יתווספו קומות תת קרקעיות.

ב. סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0. קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן.

ג. יותר קו בנין צידי 0 לסככת חניה.

ד. למרתפים יותר: קו בנין קדמי 5 מטר וקו בנין צידיים ואחורי 0 מטר. כמון כן, שטח המרתף לא יעלה בכל מקרה על 85% משטח המגרש.

ה. בבינוי הסמוך למגרשי המגורים ישמר מרחק של 3 מ' מגבול המגרש לכל הפחות, עם זאת, תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קירות משותפים (מרווח 0.0 בין הבניינים) בהסכמת שני בעלי מגרשים ובאישור מהנדס העיר. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.

ו. מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ישמרו על מרחק של לפחות 4 מ' בין גבול המגרש לבינוי המוצע, עם זאת, אם המגרש צמוד למגרש ביעוד דומה, לא תידרש שמירה על מרחק זה, באישור מהנדס העיר.

ז. התכנית במגרשי מגורים אינה כוללת סככות חניה.

ח. ביעודי הקרקע מגורים ב', מגורים ג' ומגורים ומסחר, מתוך שטחי השירות בתת הקרקע, 35 מ"ר ליח"ד מיועדים לחניה, וביתר שטחי השירות בתת הקרקע ניתן להוסיף חניות נוספות או להשתמש

לטובת שטחי שירות אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ שטח השירות מעל הכניסה הקובעת הינו 50 מ"ר ליח"ד, והוא מחולק ל-20 מ"ר שירות ו-30 מ"ר לסככת חניה..
- (2) 0 בקו ציר מבנה משותף מחייב. 3 מ' בצד השני.
- (3) כולל 120 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש.
- (4) כולל 280 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (5) גובה הבנייה כולל חדרי מכוונות ומדרגות יציאה לגג.
- (6) כולל 180 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש.
- (7) כולל 420 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (8) גודל ממוצע. גדלי המגרשים בין 1166 ל-1339 מ"ר..
- (9) למגורים ולמסחר.
- (10) כולל קומת המסחר. גובה הבנייה כולל חדרי מכוונות ומדרגות יציאה לגג.
- (11) עד 50 מ"ר ישמשו לטובת המסחר והשאר לטובת הארכדה.
- (12) כולל השטח למגורים.
- (13) כולל 150 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש.
- (14) כולל 350 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (15) שטח מעבר מקורה (ארכדה) ייכלל במניין שטחי השירות של המסחר. עד 50 מ"ר ישמשו לטובת המסחר והשאר לטובת הארכדה.
- (16) כולל 270 מ"ר עבור חניה מקורה.
- (17) כולל 630 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (18) כולל קומת מסחר.
- (19) כולל חניה מקורה.
- (20) כולל 630 מ"ר לחניה בתת הקרקע.
- (21) כולל שטחי מסחר.
- (22) יח"ד קטנות.
- (23) כולל קומות מסחר. גובה הבנייה כולל חדרי מכוונות ומדרגות יציאה לגג.
- (24) שטח מעבר מקורה (ארכדה) ייכלל במניין שטחי השירות של המסחר..
- (25) לכוון דרום (מגרש 400).
- (26) לכוון מזרח.
- (27) זכויות לאוהל אירוח זמני, הקמת האוהל ופירוקו יארכו עד 10 ימים. גודל מחסן גינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר..
- (28) עד 8 מ' למבנים לשיג, ועד 3 מ' למחסן גינון ולשימושים הנוספים המותרים במגרש.
- (29) לתחנות השנאה ולמתקנים נלווים לחלוקת גז (עד 5 מ"ר) בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף גז טבעי בלחץ נמוך שבפרק 6.8 ב...
(30) לכוון צפון (מגרש 171).
- (31) לכוון מערב (מגרש 172).



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

ב. היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח-

1. טרם ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התוכנית, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים כמחויב ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998. דרכי הטיפול בערכי הטבע המוגנים באם ימצאו, בהתאם להנחיות רט"ג.

2. אישור הועדה המקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.

3. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות למיקום המבנים, לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:

(1) יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת ומיקומה.

(2) פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

(3) פרטי פיתוח, חומרי בניה ומאפיינים עיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.

(4) קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

4. אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

6. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

7. השלמת תכנון מפורט לפתרון ביוב שיכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, לרבות בחינת הצורך בשדרוג של מאסף הביוב של המתחם לכוון המט"ש. התכנון יתואם מול המשרד להגנת הסביבה ויאושר על ידי משרד

הבריאות ותאגיד המים והביוב.

8. תיאום עם חברת מקורות.

ג. היתרי הבניה למגרשים יותנו בתנאים הבאים:

1. הבקשה תכלול תכנית פיתוח למגרש בקנה מידה 1: 100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, שתכלול את פרטי הפיתוח כגון:

(1) גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

(2) מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.

(3) מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.

(4) אזורי גינות ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.

(5) גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.

2. הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרי גמר

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות המבנים הסמוכים בחזית הרחוב.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת מבנים קיימים המסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח. הבקשה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה ותציג אישור כי הפסולת פונתה לאתר מאושר.</p> <p>4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>5. במגרשים בעלי שימוש ציבורי- הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>6. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים- תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות אחרות, למניעת מטרדים.</p> <p>7. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>8. במגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח, יוצג פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים, ויוקם קיר תומך בגבול המגרש לפני תחילת בצוע עבודות בניה למימוש השימושים המוקנים מכוח תכנית זו במגרש. אשור השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית יהיה תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקנ"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ד. לא יינתנו היתרי בניה למגרשים שבהם מסומן ברקע קו מתח גבוה עד להעתקת קו החשמל, בתיאום וע"י חברת החשמל, עפ"י הזמנת החברה המפתחת בשלב התכנון המפורט. קו החשמל יועתק לייעודי קרקע שצ"פ, ו/או דרך מוצעת, ו/או דרך מאושרת, או שיועתק לתת הקרקע ביעודים אלה.</p> <p>ה. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו"מבנים ומוסדות ציבורי" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה עבור בריכת המים יהיה אישור משרד הבריאות ותיאום עם המשרד להגנת הס</p>	

הוראות בינוי	6.2
<p>א. טיפוסי בניה - בעת תכנון הבינינים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הספציפי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד' ותבוצע הקפדה על התכנון האדריכלי, על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרות וכד'.</p> <p>ב. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים.</p> <p>ג. אחידות תיכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תיכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה על ידי מהנדס העיר, או מי שיוסמך מטעמו לכך.</p> <p>ד. הנחיות אדריכליות לבנינים בין שני כבישים - במגרשים מסוג זה תבוצע הקפדה יתרה על התכנון האדריכלי, על חומרי גמר איכותיים, על עיצוב החזיתות, הגדרות, מיקום האנטנות, הצנרות וכד' בכדי ליצור חזית איכותית בכיוון שני הכבישים.</p>	

6.2	הוראות בינוי
<p>ה. חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ו. חומרי גמר לקירות תמך וקירות פיתוח וחומות - ביעודים הבאים הקירות הנ"ל יצופו אבן: באזורי מגורים ב', מגורים ג', מגורים ומסחר, חדרי השנאה (שאינם חלק מבנין אחר), קירות גבול וקירות תומכים של מגרשים ביעוד שצ"פ בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים לשצ"פים. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. לא יותר טיח שפריץ. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. בכל יתר היעודים יבנו קירות התמך וקירות הפיתוח מחומרי גמר עמידים ובהתאמה למאפייני חומרי הגמר לאורך כל חזית הרחוב. ככל שיבנו באבן, יהיו מאפייני האבן כמפורט לעיל.</p> <p>ז. הבניינים יבנו מחומרי גמר עמידים ובהתאמה למאפייני חומרי הגמר לאורך כל חזית הרחוב. ככל שיבנו באבן, יהיו מאפייני האבן כמפורט לעיל.</p> <p>ח. גדרות המגרשים - כל הגדרות הפונות לכבישים, לשצ"פים, לשטחים פתוחים ולמוסדות ציבור וכן קירות גבול וקירות תומכים של מגרשים ביעוד שצ"פ בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יוקפו בגדר בנויה בגובה 1.20 מטר לפחות המצופה אבן, בעלת אותם מאפיינים כמוגדר לגבי קירות התמך והפיתוח לעיל. מעל הגדר הבנויה תותר גדר קלה עד לגובה כולל של 2 מטר בעיצוב אחיד לאורך הרחוב, כפי שיוגדר בתכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לתכנית זו, או בהנחיות המרחביות. לא תותר גדר מסוג איסכורית. קירות גבול בין מגרשי מגורים ומגרשים לבניה ביעודים אחרים יהיו בגובה מירבי של 2.2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).</p> <p>ט. קירות גבול בין שצ"פ למגרשי מגורים סמוכים יהיו בגובה 1.2 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>י. גגות - בבניה צמודת קרקע יותרו גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד. מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצויין בטבלת זכויות והוראות בניה. ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' יותרו גגות שטוחים בלבד. יא. חדרי מדרגות - ביעוד מגורים לסוגיו יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעלית.</p>	



6.3	הוראות פיתוח
<p>א. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p> <p>ב. גובה קירות תומכים ודירוג של קירות תמך - במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, לא יעלה על 2.5 מטר. בשאר היעודים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות (0.5 מטר בשצ"פים). יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.</p> <p>ג. חישוף השטח - בעת ביצוע עבודות עפר, יבוצע תחילה חישוף השטח באופן שתיאסף שכבת הקרקע העליונה והפוריה בעומק של כ- 40 ס"מ. קרקע זו תרוכז בערימות בעת הבניה, לא תוצא מהאתר ותשמש לאחר מכן לבורות הנטיעה של עצי הרחוב במדרכות, שטחי הגינון בתחום חזיתות המגרשים הקדמיות והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ד. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה (בתחום קו הבנין הקדמי, למעט במגרשים עם</p>	



6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>חזית מסחרית) יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי (במגורים א' 40%) יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר.</p> <p>ה. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ-40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ-8 מ"ק לעץ. ככל הניתן האדמה תהיה אדמת חישוף מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ, במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע). בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ו. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>ז. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה מקומית במידת האפשר וחסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות ומשימוש במינים פולשים. בשצ"פים בהם תבוצע השהיית נגר ישולבו עצי פרי.</p> <p>ח. פיתוח המדרכות ושצ"פים</p> <p>- יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. תכנון זמין מונה הדפסה 47</p> <p>- שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p> <p>- פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.</p> <p>- לא יותר גידור בין שטחים ציבוריים גובלים, למעט מוסדות חינוך.</p> <p>- נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב.</p> <p>- ריצוף משטחי המדרכה ומשטחי הליכה בשצ"פים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.</p> <p>- התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות.</p> <p>ט. קביעת גבהים ושיפועים בדרכים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>י. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכוון מגרשים שכנים או לשטחי ציבור.</p>	
6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.4
<p>אישור לאיכלוס המבנים ולהפעלת מתקנים יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות שהוגדרו כנדרשים בתכנית בינוי ופיתוח המוגדרת בס' 6.3, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. הריסה של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש הבקשה,</p>	

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

- כולל מבנים שמחוץ לתחום התכנית. מבנים קיימים יהרסו גם אם אינם מסומנים בתשריט להריסה.
- ג. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.
- ד. השלמה של גידור המגרש.
- ה. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
- ו. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.



6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. סילוק אשפה -
- 1 תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותר מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').
 - 2 מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.
 3. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין) יפונו במסגרת מערך איסוף הפסולת של הרשות המקומית לאתר מאושר על פי כל דין.
 4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.
 5. מגרסה - בעת הבנייה וככל שלא יהווה הפרעה למגורים, תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור מהנדס העיר.
- ג. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי לחול למי נגר, מחזור פסולת לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.
- ד. תאורה - תאורת חוץ להארת דרכים, חניות בשטחים ציבוריים, שטחי שירות משותפים וגינות תיעשה באמצעות נורות חסכוניות.
- ה. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה
1. טרם ביצוע עבודות עפר ופיתוח יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסול יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
 2. בעת ביצוע עבודות עפר ופיתוח ובמידה וימצאו במהלך העבודות פסולת מטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה.
 3. לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפ"ים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמש לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.

4. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד, תוך הפרעה מינימלית לדיירי השכונה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979.

5. ינקטו כל האמצעים למניעת נזקי מים לבתים שכנים, ולמניעת מטרדים כתוצאה מפגיעה במערך ניקוז מי נגר טבעי בשכונה. בכל מקום בו ביצוע עבודות הפיתוח עלול לגרום להצפה אוניאגום מי נגר בעונת הגשמים, כתוצאה מפעולות ועבודות העפר, יינקטו כל הפעולות מבעוד מועד להטיית מי נגר והפנייתם לתוואי חליפי למניעת סיכון חיי אדם ונזק לרכוש.

6. שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

7. מחנה קבלן ושטח התארגנות ימוקמו בגבולות התכנית.

8. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.



דרכים תנועה ו/או חניה

6.6

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים ויקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

ב. חנית אורחים תותר לאורך הדרכים.

ג. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים. חניה לצורך המסחר במגרשים אלה תותר לאורך הרחובות או במגרשי חניה ציבוריים.

ד. במגרשים שבהם סומנה חזית מסחרית והשטח העיקרי למסחר אינו עולה על 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב בתנאים הבאים:

1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.

2. החניה תתוכנן בתכנון המפורט בהתאם למסומן בנספח התנועה.

3. המדרכה בסמוך לחניה התפעולית תתוכנן באופן שיאפשר פריקה וטעינה ומעבר להולכי רגל במדרכה.

ה. תותר חניה תפעולית במגרש המיועד למגורים ומסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.

ו. חניה לרכב כבד - תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.



ניהול מי נגר

6.7

א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הציבוריים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באמצעים טכנולוגיים ונופיים באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר וניצולו להשקית שטחים פתוחים ככל הניתן.

ג. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.



ניהול מי נגר	6.7
<p>ד. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>ה. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים כגון אבן דשא או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ו. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר קליטה, גם משטחים בנויים ככל הניתן, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ז. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>ח. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.</p>	
פיתוח תשתית	6.8
<p>א. הוראות כלליות לבצוע תשתיות</p> <p>1) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביוב, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.</p> <p>2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>3) חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.</p> <p>4) העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>5) לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום שבין קו הבניין לבין גבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה ותיקונים.</p> <p>6) תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מ' מגבול המגרש, עפ"י המפורט בתכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

פיתוח תשתית	6.8
<p>- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים, מגורים ומסחר, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ג. מים וביוב</p> <p>1) ביצוע מערכות המים והביוב יהיה בהתאם לנספח מים וביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחי מים וביוב של תכנית זו, ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p> <p>2) המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש רהט או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p> <p>3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.</p> <p>4) תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי מקורות (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה. דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>5) מעל קווי מקורות ובמרחק של 5 מ' לפחות יאושרו מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p> <p>6) יש לשמור מרחק של 5 מ' לפחות מגדר מתקן מקורות, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ד. תקשורת</p> <p>1. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>2. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.</p> <p>3. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>4. ארונות הריכוז של בזק (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על קרקעית ומיקומם יתואם עם מתכנן תשתיות החשמל ועם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י.</p> <p>5. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים) שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	



חשמל	6.9
<p>א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תחנות ההשנאה תהינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים יעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חח"י.</p> <p>לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.</p> <p>ג. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים ותכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

חשמל		6.9
החשמל אל המבנה :		
מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.5 מ'	מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'	50 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'	60 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
<p>ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>ז. חל איסור על הקמת מתקני דלק או מחסני דלק, או שימוש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ח. יותר שימוש בשטחים שמתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן תותר חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם הח"י- מחוז דרום.</p> <p>ט. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית.</p> <p>י. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה תתואם ותאושר עם הגורמים המקצועיים של הרשות המקומית.</p> <p>יא. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 1862 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו בנספח התנועה כגון- רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.</p> <p>יב. תאורה בגבול בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים תופנה אל תוך השכונה, תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעצמה רבה, עם מתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את הסביבה הקרובה בלבד.</p>		

עתיקות		6.10
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים :</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות</p>		

6.10	עתיקות
	העתיקות.
6.11	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943".</p>
6.12	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 .

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	בתום 20 שנה מיום אישור התכנית.

