

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0784769

שכונת אלרואבי רהט

מחוז

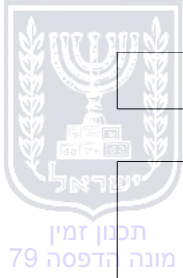
דרום

מרחב תכנון מקומי רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי עיריית רהט ומשרד הבינוי והשיכון הוא היזם.

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בקרקע שבבעלות מדינה, ונותנת מענה הן להסדרת מבנים, והן למחסור במגרשי מגורים בעיר רהט. התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר רהט בסמוך לקריית החינוך, ממזרח לשכונה 10 וממערב לשכונה 2.

לצד מגרשי המגורים, מוצעים מגרשים עם חזית מסחרית הפונים לרחוב עומר אלמוכתאר המהווה את ציר הכניסה ורחוב מרכזי בעיר. כמו כן מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לפרוגרמה עבור השכונה המוצעת, שטחים פתוחים, שטחי ספורט ונופש ועוד.

התכנית נפרשת על פני כ-130 דונם, ומציעה 384 יח"ד על פי החלוקה הבאה:

245 יח"ד מגורים ב'.

87 יח"ד בייעוד מגורים משולבים עם מסחר.

52 יח"ד בייעוד למגורים ג'.

בנוסף, התכנית מציעה תחנת דלק חדשה עפ"י הוראות תמ"א 18 במגרש 301.

התוכנית תואמת להוראותיה של תכנית מתאר רהט מס' 402/02/17 המאושרת, וכן לתכנית מתאר כוללת חדשה מספר 618-0629659 הנמצאת בתהליכי תכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת אלרואבי רהט

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

618-0784769

מספר התכנית

130.982 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	176791
קואורדינאטה Y	590309

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לשכ' 2 צמודה לכביש עומאר אלמחתאר ממזרח, בצפון לעיר רהט

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 אלרואבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
100225/1	מוסדר	חלק		2
100664	מוסדר	חלק		74

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2007	1999	5640	הוראות וזכויות בניה, קביעת יעודי קרקע, פירוט שטח למגרשי מגורים וקביעת רוחב כבישים.	כפיפות	402 /02 /17
15/02/2005	1629	5367	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/187/03/17 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	1 /187 /03 /17
28/01/1993	1375	4080	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 389/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	389 /03 /7
07/01/2003		5145	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 17/מק/2155 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	17/ מק/ 2155



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב למרחק מתחנת דלק	09: 17 21/12/2021	יוסף אבו ג'יבר	21/12/2021	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	08: 47 30/12/2021	דורון חופשי	30/12/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
כן	דברי הסבר בשפה הערבית	09: 00 20/12/2021	יוסף אבו ג'יבר	20/12/2021	1		מנחה	דברי הסבר בערבית
לא	פרשה טכנית, מים וביוב	08: 53 20/12/2021	אירינה מיילך	20/12/2021	4		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח פרגרמתי לצרכי ציבור	08: 57 20/12/2021	אסתר לוינסון	20/12/2021	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה לתחנת דלק	12: 34 30/11/2021	זוהיר אליאס	30/11/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
כן	טבלת תאי שטח	13: 55 08/12/2021	יוסף אבו ג'יבר	08/12/2021	3		רקע	טבלת שטחים
לא		15: 42 16/01/2020	עמי אלקבץ	16/01/2020			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי עבור תחנת דלק	15: 19 27/10/2021	יעל אמיד	27/10/2021	57		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים וביוב	09: 13 04/11/2021	אירינה מיילך	04/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז	11: 44 20/12/2021	נמרוד חלמיש	20/12/2021	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז	13: 49 03/11/2021	נמרוד חלמיש	03/11/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף	09: 47 23/10/2021	אילנה קליין	23/10/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	18: 33 19/12/2021	יוסף אבו ג'יבר	19/12/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רהט	רהט	(1)		08-9915650	08-9914271	vaada_rahata@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8 מיקוד 8535700.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	(1)		08-6263626	08-6263699	yaaras@moch.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רהט	רהט	(2)		08-9914903		vaada-rahata@walla.com
פרטי	סאלם אלהוזייל		רהט	רהט	(3)				hamera818@gmail.com
פרטי	סלים אלהוזייל		רהט	רהט	(4)				hamera818@gmail.com
פרטי	סולטאן אלהוזייל		רהט	רהט	(5)				hamera818@gmail.com
פרטי	סלימאן אלהוזייל		רהט	רהט	(6)				hamera818@gmail.com
פרטי	עאמר אלהוזייל		רהט	רהט	(7)	49			hamera818@gmail.com
פרטי	שוקרי אלהוזייל		רהט	רהט	(8)				hamera818@gmail.com

- (1) כתובת: רח' התקווה 4 קרית הממשלה ת.ד. 2 באר שבע.
- (2) כתובת: מרכז אזרחי ת.ד. 8 רהט.
- (3) כתובת: מרכז מסחרי רהט 909.
- (4) כתובת: שכי' אבן כלדון 70 רהט.
- (5) כתובת: שכונת אבן כלדון 72 רהט.
- (6) כתובת: רח' אלסדרה 51 שכונה 2 רהט.
- (7) כתובת: שכי' 2, רח' אלסדרה 49 רהט.
- (8) כתובת: מרכז אזרחי רהט 909.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

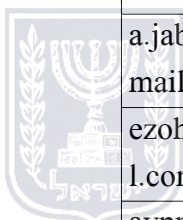
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264221	08-6264219	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	יועץ תחבורה	זוהיר אליאס	120703	אליאס הנדסה וייעוץ	כפר יאסיף	(2)		04-9564007		ezohar@gmail.com
מקדם התכנית	יועץ	שמעון אלפסי		שמעון אלפסי	באר שבע	(3)	21			avprojects100@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	680	אלקא מהנדסים	באר שבע	(4)		08-6288027	08-6585860	elka_ltd@zahav.net.il
	יועץ סביבתי	יעל אמיד			רחובות	(5)		08-9475222	08-9477008	amidy@ecolog.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דורון חופשי	101482	דורון חופשי הנדסה אזרחית	ראשון לציון	(6)		03-9419817	03-9419817	dohofshy@ne tvision.net.il
	יועץ סביבתי	נמרוד חלמיש	41255	אפיק- הנדסת סביבה והידרולוגיה בע"מ	עומר	(7)		08-6460915	08-6460914	yulia@afik- eng.com
	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	(8)				levinsone@g mail.com
	יועץ תשתיות	אירינה מיילך	5978185	אי.וי.מהנדסים ויועצים	באר שבע	(9)		077-8831160	077-5252068	office_iv@01 2net.il
	יועץ נופי	אילנה קליין	00110350		רמת גן	(10)				kleinhoffner @gmail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יזמות	תל אביב- יפו	(11)		077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: כפר יסיף ת.ד. 231.

(3) כתובת: רח' אביגדור המאירי 21/16 באר שבע.

(4) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 בית בלטיק באר שבע ת.ד. 3381.

(5) כתובת: פרקיס 3, כניסת אדיסון, פרק תמר רחובות.

(6) כתובת: רח' האילתית 5 שאון לציון.

(7) כתובת: רח' הגורן 6 פרק התעשייה חומר.

(8) כתובת: רח' ברק בית 17 באר שבע.

(9) כתובת: בית בלטיק יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(10) כתובת: רחוב גולני 17 רמת גן.

(11) כתובת: רח' נתן ילין מור 21 תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

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
יח"ד קטנות	דירה אשר שטחה או 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר לרבות שטח מרחב מוגן דירתי.
שיג	מבנה אירוח מסורתי.

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**

הקמת שכונת מגורים בבנייה רוויה בצפון רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי ייעודי קרקע משצ"פ ושטח למבני ציבור ומגורים א' למגורים ב', מגורים ג', דרכים, מסחר, מסחר משולב עם מגורים, תחנת דלק, לספורט ונופש, שבילים ולמבנים ומוסדות ציבור.
- ב- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- ג- קביעת מגרשים עבור מגורים, מגורים עם מסחר משולב, שצ"פ, שטח ספורט, מבנים ומוסדות ציבור, ושטח פתוח.
- ד- קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים.
- ה- קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר (ההנחיות תהינה תקפות עד לאישור הנחיות מרתביות ע"י הועדה המקומית).
- ו- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
- ח- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.
- ט. קביעת הוראות, שימושים והנחיות לתחנת דלק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	57 - 28 ,26 - 19 ,16 - 8 ,6 - 1
מגורים ג'	60 ,59 ,17
מבנים ומוסדות ציבור	907 - 905 ,903 - 901
שטח ציבורי פתוח	205 ,204 ,202 ,201
ספורט ונופש	211
נחל/תעלת נחל	221
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102 ,1101
דרך משולבת	1203 ,1201
שביל	410 - 401
תחנת תדלוק	301
מגורים ומסחר	302 ,105 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	202
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	211
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	205 ,201
בלוק תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	301
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	2 ,1
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	17
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	105
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	221
גבול מגבלות בניה	שביל	410
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	204 ,202 ,201
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	301
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	905
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	דרך משולבת	1203 ,1201
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	907 ,906 ,903
להריסה	מגורים ב'	46 - 42 ,39 - 37 ,32 ,20 ,15 - 11
להריסה	מגורים ג'	59
להריסה	שביל	403
סטיו	מגורים ומסחר	105 - 101
תחום השפעה	מגורים ב'	2 ,1
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	221

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	202,201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	81,005	61.84
דרך מאושרת	9,038	6.90
שטח לבניני ציבור	18,072	13.80
שטח ציבורי פתוח	22,867	17.46
סה"כ	130,982	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,034.69	6.13
דרך מוצעת	17,535.65	13.39
דרך משולבת	8,054	6.15
מבנים ומוסדות ציבור	20,339.81	15.53
מגורים ב'	38,617.64	29.48
מגורים ג'	5,650.76	4.31
מגורים ומסחר	9,899.17	7.56
נחל/תעלת נחל	4,520.63	3.45
ספורט ונופש	3,341.41	2.55
שביל	2,366.94	1.81
שטח ציבורי פתוח	10,414.42	7.95
תחנת תדלוק	2,207.03	1.68
סה"כ	130,982.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

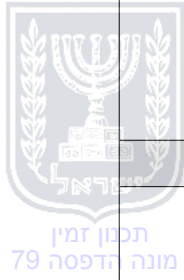
4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים כולל שטחי שירות: ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות לרכבים -שיג לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.</p> <p>- פעוטון/משפחתון.</p> <p>- במגרשים 1-6, יחידת דיור אחת בכל מגרש הינה יח"ד קטנה כהגדרתה בתכנית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי: במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>ממ"דים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף</p> <p>מחסנים: יבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>חניה מקורה: תבנה בחזית המגרש בקווי בניה צדדי וקדמי אפס מרתף: גובהו המירבי עד 2.40 מ', יבנה בתחום קומת הקרקע, ישמש לצרכי אחסנה וחדרים טכניים, המרתף יבלוט מעל פני קרקע מתונן עד 1.20 מ'.</p> <p>שיג: תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, יבנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0 ללא פתחים, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>גובהו מירבי עד 3.5 מ', הכניסה לשיג מתוך המגרש, חומר הגמר של השיג יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים. ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככה חניה נפרדת.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p> <p>מתקן איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן מוסתר.</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>לא תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור במרחק של 80 מטרים מתחנת התדלוק, לא תותר הקמת מבני מגורים במרחק של 40 מטרים מתחנת התדלוק. בהתאם לסימון בתשריט.</p>
	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1) גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p>



<p>מגורים ב'</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גובה הגדרות עד 1.6 מ' מגובה קרקע מתוכנן, חומרי הגמר של הקירות יהיו צפוי אבן או שלכט צבעוני הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>במגרשים הסמוכים לצומת יש לסיג את הגדרות לפי משולשי ראות שיוגדרו בנספח התנועה ובכך יהיו מחייבים.</p>	<p>4.1</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>2) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>	<p>ד</p>
<p>מגורים ג'</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>מגורים כולל שטחי שירות: ממ"דים, מחסנים, חניות מקורות לרכבים</p> <p>- שיג לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדוור.</p> <p>- פעוטון/משפחתון.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>לא תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור במרחק של 80 מטרים מתחנת התדלוק, לא תותר הקמת מבני מגורים במרחק של 40 מטרים מתחנת התדלוק. בהתאם לסימון בתשריט.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי: במגרשי מגורים ג' יותר בניית מבנה מגורים אחד ולפי קוי בניין המצוינים בתשריט.</p> <p>ממ"דים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף</p> <p>חניה מקורה: משטח חניה מרוצף הנותן מענה חניה ל- 18 יח"ד.</p> <p>מרתף: גובהו המירבי עד 2.40 מ', יבנה בתחום קומת הקרקע, ישמש לצרכי אחסנה וחדרים טכניים, המרתף יבלוט מעל פני קרקע מתונן עד 1.20 מ'.</p> <p>שיג: תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, יבנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0 ללא פתחים, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא זכויות הבנייה במגרש על פי תכנית זו.</p> <p>, גובהו מירבי עד 3.5 מ', הכניסה לשיג מתוך המגרש, חומר הגמר של השיג יהיה זהה לחומר הגמר</p>	<p>ב</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>של מבני המגורים. ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מחסן: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.</p> <p>המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכיוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע.</p> <p>חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר ושער החניה יפתח לכיוון מגרש.</p> <p>מתקן איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן מוסתר.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1- גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>גובה הגדרות עד 1.6 מ' מגובה קרקע מתוכנן, חומרי הגמר של הקירות יהיו צפוי אבן או שלכט צבעוני הכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>במגרשים הסמוכים לצומת יש לסיג את הגדרות לפי משולשי ראות שיוגדרו בנספח התנועה ובכך יהיו מחייבים.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1)גגות: יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>2)חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א.מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, חנייה מקורה.</p> <p>ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. פעוטון/משפחתון.</p> <p>ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.</p> <p>ה. מסחר: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים</p>





מגורים ומסחר	4.3
<p>למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטריד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>ו. בתחום מגבלות תחנת התדלוק לא יותרו שרותי בריאות ומרפאות.</p> <p>ז. 105-101, 2 יח"ד בכל מגרש הינן יח"ד קטנות כהגדרתה בתכנית.</p> <p>ח. במגרשים 302, 3 יח"ד הינן יח"ד קטנות כהגדרתה בתכנית.</p>	
	<p>4.3.2 הוראות</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>מגורים:</p> <p>1) שיגי: תותר הקמת "שיגי" אחד בלבד במגרש, בחלקו הפונה לדרך מס' 101. כחלק ממבנה מגורים בלבד הכניסה אל ה"שיגי" תהייה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>2) חניה: משטח חניה מרצף משולב בתכנית פיתוח המגרש הנותן מענה ל- מס' היח"ד בכל תא שטח.</p> <p>הכניסה למשטח החניה תהיה מכביש משולב מס' 101</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למסחר</p> <p>א. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד</p> <p>ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר לאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק</p> <p>ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ראשי עומר אלמח'תאר כביש מס' 1 ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. קו הבניין הקדמי במגרש יוגדר בהתאם לכך.</p> <p>ה. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר בניית קולנדה, שטח הקולנדה ייכלל במניין שטחי השירות. גובה הקולנדה עד 3.0 מ', הגג יהיה מבטון והעמודים ומותאם לחומר הגמר של מבנה המסחר, הקולנדה תבנה ברצף לאורך החזית המסחרית, עם שילוט המאפיין את המסחר. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים או מפגעים לשימושי המגורים הסמוכים.</p> <p>ו. 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'. בחזיתות מסחריות תהיה אחידה.</p> <p>ז. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת</p> <p>ח. עיסקי מזון: לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ט. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>י. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>	<p>ב</p>
	<p>ג עיצוב אדריכלי</p>

מגורים ומסחר	4.3
<p>5) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>6) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045.</p> <p>לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>7) חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק כגון: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט וכדומה.</p> <p>ב. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ג. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומתקני מיחזור.</p> <p>ד. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>2) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>3) מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>4) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0.</p> <p>במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p> <p>5) חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר.</p> <p>הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. הקירות הפיתוח באבן או בשליכט צבעוני. באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה המירבי של הקירות יהיה עד 1.60 מ' ומעליו תותר גדר, בעיצוב שיאשר מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יותקנו צינורות גז, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>4. גומחות לתשתיות (פילירים) יהיו בעיצוב דומה של הרחוב.</p> <p>5. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר.</p> <p>6. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. יש לייצר הצללה של 50% לפחות</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>7. גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>	
ספורט ונופש	4.5
שימושים	4.5.1
<p>תותר הקמת של מבני ומתקנים ספורט, מגרשי ספורט ומתקנים הנדסיים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>שטחי שירות ומתקנים הדרושים להפעלה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בנייה</p> <p>א תותר בניית מבנים לשירותים ואחסנה לצורך מתן שירותים למגרש הספורט. גובה הבניה עד 4 מ'. הבניה תהיה קשיחה.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג בשטח שמסומן בתשריט עם הוראות מיוחדות לא תתאפשר בנייה כלשהי.</p> <p>השטח ישמש מעבר לתשתיות ומעבר למגרש הספורט.</p>	ג
תחנת תדלוק	4.6
שימושים	4.6.1
<p>תחנת דלק מדרגה א' שתוקם ע"פ הוראות תמ"א שינוי 4.</p> <p>תחנת דלק מדרגה א' באזור בנוי למגורים.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות בנייה</p> <p>א. תחנת דלק מדרגה א' באזור בנוי למגורים מותר לספק בה דלק לכלי רכב שמשקלו עד 4 טון.</p> <p>ב. תותר אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, לא תותר אספקת גפ"מ לתדלוק כלי רכב.</p> <p>ג. תותר מסעדה בשטח תחנת הדלק, קיוסק, בית קפה, חנות, מרחב מוגן וכן שרותים הנדרשים ישירות לתפעול חנות התדלוק, לרבות מתדלקים, -מחסן ומשרד. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים או מפגעים לשימושי המגורים הסמוכים.</p> <p>ד. השטח המותר הכולל של כל השימושים בסעיף ג' לא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>ה. שרותים סינטאריים בגודל על פי כל דין, לא יבוא במנין השטחים האמורים בסעיף קטן ג'.</p> <p>ו. חובה לספק בתחנת הדלק שמנים לכלי רכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p> <p>תובטח בה אספקת דלק לרכב בעת הפסקת זרם חשמל.</p>	א

4.6	תחנת תדלוק
	<p>ח. נספח הבינוי הנו מחייב למרחקים מהמגורים המוצגים בתשריט מצב מוצע על מנת לעמוד במגבולות המרחק על פי תמ"א 4/18.</p> <p>ט. תחנת הדלק תבנה בהתאם להנחיות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. עמדות התדלוק ימוקמו רחוק ככל שניתן מנחל שובל.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. על מנת להבטיח מניעת זיהום מי נגר עילי יש לתכנן הפרדה מוחלטת בין מערכת ניקוז מי הנגר העילי משטח בעל פוטנציאל לזיהום לבין מערכת ניקוז אזורי. כך שנגר ממשטח החשוד כמזוהם יטופל לפי העברתו אל מערכת הביוב (לא אל מערכת הניקוז האזורית)</p> <p>2. תכנון מערכת ניקוז במגרש המיועד לתחנת דלק תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) התשנ"ז-1997, על פי תמ"א 1 ועל פי הנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. לצורך תכנון הפרדה בין מי נגר נקיים ומי נגר החשודים כמזוהמים, על בעל המגרש להגיש תכנית ניהול מי נגר עילי בשלב הגשת היתרי בניה.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחרום. מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, מצללות, תאורה. תותר בניית אלמנטי צל עם כסוי ברזנט או יוטה מחוררת..</p> <p>מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי לטובת הגינון במקום.</p> <p>בתאי שטח 201, ובתא שטח 205 תותר הקמת תחנה לשלושה שנים. לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה.</p> <p>שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>חניה ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>יאסר שימושים במינים פולשים בהתבסס על רשימת צמחי הנזרם הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. שיפוע מקסימלי בשטח הציבורי פתוח יהיה 20%.</p> <p>ב. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>ה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. בכל השטחים הציבוריים ינטעו עצים במטרה ליצור צל מירבי לטובה המשתמשים בהם. העצים ינטעו בצורה שלא תפריע למשתמשים ולהולכי רגל. לפחות 50% מהשטח יהיה מוצל.</p> <p>ד. פיתוח השטחים האינטנסיביים ייעשה ברוח המקום: יעשה שימוש בצמחיה מקומית ו/או חסכונית במים, המותאמת לאקלים ושימוש במסלע מקומי ובקרקע מקומית.</p> <p>ה. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אבל לא בוהק.</p> <p>ו. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים יצופו אבן טבעית. גובה הקירות המירבי 1.60 מ' באישור מהנדס העיר.</p> <p>פיתוח סביבתי:</p> <p>א. בתא שטח 202 תפותח טיילת הולכי רגל ורוכבי אופניים המלווה את הנחל, טיילת תכלול גם תשתיות ונגישות לרכב תחזוקה.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח לתאי שטח 201 הגובלים בנחל אלהווייל יכללו פתרונות למניעת שפיכת עפר,</p>





4.7 שטח ציבורי פתוח	
	<p>דרדרת ופסולת בניין. ניקוז: השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחים הפתוחים, התכנון יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6. מתקנים ו/או שימושים זמניים: באישור מהנדס העיר תותר בניית שיג לאירועים זמניים באופן שלא תהיה הפרעה לשימושים בשטחים הפתוחים ההיתר לשימוש יינתן על ידי מהנדס העיר ויהיה מוגבל בזמן. חדרי טרנספורמציה: א. חדר טרנספורמציה יתוכנן בשצ"פ במגרשים 201,205 ויישמור מרחק מינימאלי של 6 מ' ממגורים. מיקומו ייקבע בתכנון המפורט.</p>
ב	<p>הוראות בינוי לא תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור במרחק של 80 מטרים מתחנת התדלוק, לא תותר הקמת מבני מגורים במרחק של 40 מטרים מתחנת התדלוק. בהתאם לסימון בתשריט.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח הוראות עבור מגרש 202 1- כל פעילות הנדסית בנחל ובגדותיו תיעשה בתיאום עם רשות הניקוז. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בתיפקוד הנחל וזרימת הנגר. 2- תכנון שטח יעשו בליווי אדריכלי נוף תוך מתן דגש על שימור הנחל.</p>
4.8 נחל/תעלת נחל	
	שימושים
	<p>4.8.1 1. נחל 2. מעביר מים ומתקני ניקוז (מגלשים, טרסות). 3. אמצעים לשיקום הנחל, הסדרת ניקוז, כולל עבודות עפר, דיפונים וחומרי ייצוב. 4. שטחים מוגנים, נטיעות ושרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד. 5. גשרים ושבילים להולכי רגל רוכבי אופניים. 6. מתקני משחק וספסלים בגדות הנחל. 7. קווי תשתיות</p>
	הוראות
א	<p>4.8.2 הוראות פיתוח א. כל פעילות הנדסית בנחל ובגדותיו תיעה בתיאום עם רשות ניקוז. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בתיפקוד הנחל וזרימות הנגר. ב. תכנון שטח יעשו בליווי אדריכל נוף תוך מתן דגש על שימור הנחל.</p>
4.9 דרך מאושרת	
	שימושים
	<p>4.9.1 א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות.</p>

<p>4.9 דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א דרכים</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. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</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. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p>ב</p>
<p>4.10 דרך מוצעת</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א דרכים</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. התכנון המפורט לדרכים יאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בינוי</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. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p>ב</p>



	4.11		דרך משולבת
	4.11.1		שימושים
			הוראות
	4.11.2		דרכים
	4.12		שביל
	4.12.1		שימושים
	4.12.2		הוראות
	א		הוראות פיתוח



שביל	4.12



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	12	6	(4) 3	60	641	(3) 80	(2) 111	(1) 450	500	28,25,2 ,34,33 - 36	מגורים	ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	16	6.2	(7) 4	60	908	(6) 160	148	(1) 600	600	- 9,6 - 3 - 19,13 ,37,24 ,40,39 ,45,44 ,48,47 ,56,54	מגורים	ב'	
	(5)	(5)	(5)	1	4	16	7	5	60	1115	(3) 180	185	(1) 750	700	,15,14 ,41,35 - 48,42 ,55,52	מגורים	ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	4	16	6.7	(8) 6	60	1322	(3) 200	222	(1) 900	880	,38,16,1 ,46,43 ,57,53	מגורים	ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5	18	8	10	60	2100	(3) 230	370	(1) 1500	1090	26	מגורים	ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5	18	8	12	60	2524	(6) 300	424	(1) 1800	1460	8	מגורים	ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	6	21	9.9	16	60	3292	300	592	2400	1600	17	מגורים	ג'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	6	21	9	18	60	3666	(6) 300	666	(1) 2700	1960	60,59	מגורים	ג'	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(10) 4	18	5.7	(9) 12	60	2464	(6) 400	264	1800	2090	302	מגורים ומסחר		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	1	4.5			60	1100	(11) 400	100	600	2090	302	מסחר ומסחר		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5	18	10	(13) 15	60	2901	(12) 321	330	2250	1530	- 101 105	מגורים ומסחר		
(5)	(5)	(5)	(5)		1	5.5			40	530		(14) 230	300	1530	- 101 105	מסחר	מגורים ומסחר	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה							
										שרות	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(5)	(5)	(5)	(5)		4	16		60	2380		1934	1480	901 - 905, 903	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)		1	6		10	373		373 (16)	3730	211		ספורט ונופש	
(18)	(18)	(18)	(18)		1	3.5		12	100		100 (17)	800	202, 201, 205, 204		שטח ציבורי פתוח	
(5)	(5)	(5)	(5)		1	7		60	610		480 (20)	80 (19)	2200	301		החנת תדלוק

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:

יחידות קטנות

א- 2 יחידות בגל מגרש 105-101 בגדלים בין 60 מ"ר עד 80 מ"ר. סה"כ 10 יחידות קטנות

ב- 3 יחידות קטנות במגרש 302 בגדלים בין 60 מ"ר עד 80 מ"ר. סה"כ 3 יחידות קטנות

ג- יחידה אחת בכל מגרשים 6-1בגודל בין 60 עד 80 מ"ר. סה"כ 6 יחידות קטנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שיג.

(2) כולל, מחסנים, 10 מ"ר לכל יח"ד + 12 ממ"ד לכל יח"ד וחניה מקורה 15 מ"ר לכל יח"ד.

(3) קומת מרתף.

(4) מתוך סה"כ יח"ד בכל תא שטח, 1 יחידה קטנה כהגדרתה בתכנית בתכנית.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) לקומת מרתף.

(7) מתוך סה"כ יח"ד בכל תא שטח, 4 יחידות קטנות כהגדרת בתכנית בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

- (8) מתוך סה"כ יח"ד בכל תא שטח, 1 יחידה קטנה כהגדרת בתכנית.
- (9) מתוך סה"כ יח"ד בכל תא שטח, 3 יחידה קטנה כהגדרת בתכנית.
- (10) 4 קומות מעל קומת המסחר.
- (11) קומת מרתף, 400 מ"ר למסחר ישמש כחניה.
- (12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ישמש קומת מרתף.
- (13) מתוך סה"כ יח"ד בכל תא שטח, 10 יחידה קטנה כהגדרת בתכנית בתכנית.
- (14) 100 מ"ר שטח שירות למסחר, 130 מ"ר שטח לקולונדה.
- (15) שטחי שירות יכללו ממ"מים, חדרים טכניים מעברים וחצרות..
- (16) מבני שירותים, חדרי הלבשה מחסנים.
- (17) תותר בניית אלמנטי צל עם כסוי פרזנט או יוטה מחוררת..
- (18) כל קו בנין בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- (19) כולל שטחי שירות מרחב מוגן + אחסנה.
- (20) לגגון.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- 1) היתר בנייה ראשון לעבודות פיתוח
 - 2) 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.
 - 3) אישור הועדה מקומית להגדרת שלביות הפיתוח בכל שטח התכנית.
 - 4) אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות לכל השטח הכלול בגבולות השלב המיועד לפיתוח, שתכלול התייחסות לפיתוח דרכים ותשתיות ציבוריות הנדרשות בשלב זה. התכנית תכלול בין היתר:
 - א. יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות העפר הנדרשות, מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת.
 - ב. פתרון לאיזון חפירה ומילוי.
 - ג. פרטי פיתוח, חומרי בנייה ומאפיינים העיצוביים בשטחים הציבוריים לרבות פרטי קירות תמך, גדרות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי והצללה, האמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי, סוגי נטיעות וכד'.
 - ד. קביעת הוראות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 - 5) אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות, כולל מערך שבילי אופניים, ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - 6) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.
 - 7) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים.
 - 8) בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיציא כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
 - 9) תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - 10) הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר ויפיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
 - 11) תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 - 12) תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - 13) בתכנית לבניה חדשה: עמידות מבנים חדשים בפני סיכונים סיסמיים ובדיקה בצורך חיזוק המבנים הקיימים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. י. בקשות להיתר בניה תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה. ההתייחסות תכלול נושאים כגון הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים שימור אנרגיה שימוש וניצול אנרגיה מתחדשת, אמצעים לחיסכון במים





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועד.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה הגשת דוח תרמי לדרישות התקן המחייב 10456 בהתאם לסוג המבנים, הכולל התחייסות לשיפור ערכי הבידוד התרמי ביחס לדרישות התקן המינימליות ובהתאם למדיניות הרשות המקומית.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות. יג. תנאי להיתר בניה במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</p> <p>16. תנאי להיתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה עבור מגרשים להם דופן כלפי שטח הפתוח (או בשביל לתחזוקת ביוב), יוקם 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 - תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.</p> <p>18. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו- "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>19. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>20. תנאי לעבודות עפר והיתרי בניה במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהא השלמת ביצוע פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>21. בקשות להיתר בניה בייעודי הקרקע מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש תכלות התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה. ההתייחסות תכלות נושאים כגון הצללות חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה מתחדשת, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת חלחול למי נגר, מחזור פסולת ועוד.</p> <p>22. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>23. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים בתחום התכנית.</p> <p>24. תנאי להוצאת היתר בניה תיאום תכנון מפורט וחתימת הסכם להסדרת חוק דמי הקמה.</p> <p>25. תנאי להיתר בניה רשאון הינו אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לתעודת גמר(טופס 4) הינו ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה זו.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>תנאים להוצאת היתר בניה לתחנת הדלק:</p> <p>א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד בריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, תוך מתן פתרון לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה. יוצגו פתרונות לאיטום התחנה ומתקניה למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לאזור הסכנה בו ממוקמת התחנה על כל דין.</p> <p>ב. טופס 4 ינתן לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.</p> <p>ג. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותימור מפורטות ע"י רשויות התימור</p>	



<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>המוסמכות.</p> <p>ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה לחיבור תחנת הדלק לדרכי הגישה ואישור תכנית ביצוע(כולל תאורה וניקוז).</p> <p>ה. תנאי הוצאת טופס 4 והפעלת תחנת הדלק יהיה סיום ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור.</p> <p>ו. הכנת נספח ניקוז ואישורו ע"י רשות הניקוז או מי מטעמה.</p> <p>ז. בניית תחנת הדלק תיעשה על פי דרישות תקנות המים(מניעת זיהום מים)(תחנת דלק), התשנ"ז 1977 ועל פי ההנחיות המועדכנות של המשרד להגנת הסביבה המתפרסמת באתר האינטרנט של המשרד.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הינו התחברות למערכת הביוב העירונית של מ"ש העיר רהט.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>י. תנאי הוצאת היתר בניה לתחנת הדלק הגשת פרשה טכנית לבדיקת ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כ. תנאי הוצאת היתר בניה לתחנת הדלק עמידה בהנחיות ובהתאם ל " מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה- מרץ 2006" המופיע באתר המשרד להגנת הסביבה (נספח ב') וכולל התייחסות למרכבי הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משטחי ניטור תת קרקעיים. - מיכלי דלק(כולל התייחסות למישוב אדים stage1). - משאבות שוחות, דיספנסרים, צנרת ואקדחי תדלוק (כולל התייחסות למישוב אדים stage2). - תעלות ניקוז ותשטיפים. - מיכלי סולר עיליים. - מפריד דלק (נפח המפריד יקבע על המכפלה של עוצמת הגשם השעתית המרבית בהסתברות של לפחות פעם בחמש שנים, בשטח משטחי התדלוק ופריקת הדלק). ל- תנאי להגשת היתר בניה יהיה קבלת היתר הקמת מוקד קרינה. 	<p>6.3</p>
<p>חניה</p> <p>1- החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה .</p> <p>2- במגרשי מגורים בהם חזיתות מסחריות, החניה התפעולית, בכלל זה פריקה/טעינה למסחר, איסוף אשפה והצבת דחסנית אשפה- כולם יתוכננו בתוך תחום המגרש (לפי תקן החניה) ובתכנון המאפשר לרכב תפעולי להיכנס למגרש חזיתית וגם לצאת מהמגרש חזיתית (מניעת נסיעה לאחור במקום עוברים הולכי רגל).</p>	<p>6.4</p>
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>חשמל</p> <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>6.6</p>








חשמל	6.6															
<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 החשמל אל המבנה:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td>50 מ'</td> </tr> <tr> <td>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td>60 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>ה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל - מחוז הדרום. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. 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. 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'. 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 חח"י- מחוז דרום. ט. מערכת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים תהיה תת קרקעית. י. תכנית עבודה של מערכת התאורה הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג ומיקום המרכזייה להדלקה, תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית לאחר תאום עם חח"י מחוז הדרום. 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'. 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>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'	מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'														
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	60 מ'														

ניקוז	6.7
<p>1. יש להגדיר כי 15% לפחות משטח המגרש יואשר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל" אגן זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמית המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנוקדה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפעים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור החניה. 5. בקומות הנדרשים במוצאי ניקוז אל השטח הפתוח יונתקו/טרסות למיתון זרימת הנגר על מנת למנוע סחיפת קרקע.</p>	

<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">פתרונות המיגון יהיו על פי דרישות פיקוד העורף.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.9</p>
<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>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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. 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 align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו ע"י יועץ לשימור נגר עילי וניקוז בשיתוף אדריכל נוף ואגרונום, בתיאום עם רשות הניקוז, ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.</p> <p>ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים.</p> <p>1) בשטח המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'.</p> <p>2) תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>3) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה 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>4) מי-הנגר העילי יעברו טיפול קדם, טרם העברתם למערכת הניקוז המקומית.</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
	<p>עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.12</p> <p>א. מערך איסוף אשפה</p> <p>1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').</p> <p>2) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.</p> <p>3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.</p> <p>4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.</p> <p>5) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>ב. גינון ונטיעות</p> <p>1) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג .</p> <p>2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>3) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחייה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים, התומכת באוכלוסיות מיני בעלי חיים מקומיים, תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית, זאת בהתבסס על רשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל, הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. בנייה ירוקה</p> <p>בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, ועוד.</p> <p>ד. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה</p> <p>1) לפני תחילת בצוע עבודות בתחום יעודים צבוריים (כבישים, מבנים ומוסדות ציבור, שצפויים וכו') תיאסף שכבת הקרקע העליונה בעומק שיאושר ע"י אקולוג ו/או יועץ סביבה. אדמת החישוף תישמר בערימה מגודרת ומשולטת באתר עד תם בצוע העבודות. אדמת חישוף זו תשמר לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>2) 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.</p> <p>3) 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 או איגום 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.</p> <p>4) שטחים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא לפי תכנית שיקום מאושרת. לא תותר</p>	

	<p>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
	<p>שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור. 5) טרם תחילת עבודות פיתוח בקבת נחל שובל, יסומן ויגודר גבול העבודה על מנת למנוע שפיכת עודפי עפר ופסולת ולמנוע כל פגיעה בערוץ נחל שובל.</p>
	<p>6.13 ניקוז</p> <p>1- ניקוז המגרשים יהיה אל מערכת כבישים, ואלו ינוקזו אל מערכת נחלים בגבולות התכנית. 2- בתכנית מפורטת ו/או היתר בניה יש לבדוק תכנית ניקוז פרטנית שתתייחס בין השאר להסדרות ניקוז פנימיות בתחום המגרשים הקיימים תוך עמידה בעקרונות המוצגים בנספח הניקוז. 3- תכנון המגרשים והשטחים הפתוחים יהיה בראייה של שימור מי נגר העילי, בהתאם להמלצות המבואות בנספח הניקוז ומדריך לבניית משמרת נגר (משרד הבינוי והשיכון, 2004). 4- בשל אופי הסחיפתי של הקרקע הלסית, מומלץ ליישם הנחיות לשימור קרקע. יצוב מדרונות לאורך רצועות הניקוז הוא תנאי לקבלת היתר בניה עבור המגרשים הפונים אל רצועות ניקוז.</p>
	<p>6.14 איכות הסביבה</p> <p>1- מחנה הקבלן ושטח ההתארגנות ימוקמו בתחום גבולות התכנית. 2- גינון לא יכלול מינים פולשים, בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. 3- תינתן העדפה לעמודי תאורה נמוכים. 4- מרחק בין מבנים חדשים למוליך פאזה בקו מתח גבוה קיים צריך לכל הפחות 6 מ', נתן לבקש צמצום על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>
	<p>6.15 תשתיות</p> <p>בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים. 5) 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 הוועדה המקומית. ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד 1) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן: - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועת תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, בין קו בניין לבין גבול המגרש. 2) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות. ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. ג. מים וביוב 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 הוועדה המקומית בתאום עם משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ותאגיד המים והביוב.</p>



תשתיות	6.15
<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. נספח הביוב מחייב לנושא מרחקים של שימושים רגישים ממגבלות תחנת התדלוק בכפוף לתמא 18/4.</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. לתאפשר 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 הוועדה המקומית.</p> <p>בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול הח"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 הוועדה המקומית.</p> <p>6. על יוזם התוכנית לפנות לתאגיד לתיאום תכנון מפורט וחתימת הסכם להסדרת חוק דמי הקמה.</p>	



תשתיות	6.16
<p>ביוב:</p> <p>1- יאושר חיבור אשר לא יעלה על 125 יח"ד למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>2- לצורך קבלת היתר בניה לשאר יחידות הדיור יש לקבל אישור תאגיד מים וביוב מי רהט וביצוע שדרוג מערכת השפכים ככל הנדרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מעל 125 יח"ד	אישור תאגיד מים וביוב מי רהט וביצוע שדרוג מערכת הולכת השפכים, ככל הנדרש.



7.2 מימוש התכנית

20 שנים לאחר אישורה.

דוח תאי שטח לתכנית - 618-0784769		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ'ר
1	מגורים ב'	956
10	מגורים ב'	619
1001	דרך מאושרת	8035
101	מגורים ומסחר	1637
102	מגורים ומסחר	1563
103	מגורים ומסחר	1539
104	מגורים ומסחר	1538
105	מגורים ומסחר	1531
11	מגורים ב'	687
1101	דרך מוצעת	17292
1102	דרך מוצעת	244
12	מגורים ב'	693
1201	דרך משולבת	2711
1203	דרך משולבת	5343
13	מגורים ב'	668
14	מגורים ב'	796
15	מגורים ב'	788
16	מגורים ב'	1060
17	מגורים ג'	1604
19	מגורים ב'	614
2	מגורים ב'	666
20	מגורים ב'	614
201	שטח ציבורי פתוח	2906
202	שטח ציבורי פתוח	5019
204	שטח ציבורי פתוח	1087
205	שטח ציבורי פתוח	1403
21	מגורים ב'	624
211	ספורט ונופש	3341
22	מגורים ב'	761
221	נחל/תעלת נחל	4521
23	מגורים ב'	745
24	מגורים ב'	726
25	מגורים ב'	570
26	מגורים ב'	1221
28	מגורים ב'	575
29	מגורים ב'	510
3	מגורים ב'	646
30	מגורים ב'	511
301	תחנת תדלוק	2207
302	מגורים ומסחר	2091

31	מגורים ב'	523
32	מגורים ב'	501
33	מגורים ב'	511
34	מגורים ב'	555
35	מגורים ב'	500
36	מגורים ב'	570
37	מגורים ב'	646
38	מגורים ב'	1233
39	מגורים ב'	802
4	מגורים ב'	697
40	מגורים ב'	754
401	שביל	255
402	שביל	602
403	שביל	93
404	שביל	221
405	שביל	200
406	שביל	265
407	שביל	113
408	שביל	280
409	שביל	148
41	מגורים ב'	723
410	שביל	191
42	מגורים ב'	723
43	מגורים ב'	892
44	מגורים ב'	614
45	מגורים ב'	632
46	מגורים ב'	942
47	מגורים ב'	741
48	מגורים ב'	682
49	מגורים ב'	706
5	מגורים ב'	704
50	מגורים ב'	714
51	מגורים ב'	714
52	מגורים ב'	736
53	מגורים ב'	889
54	מגורים ב'	642
55	מגורים ב'	745
56	מגורים ב'	653
57	מגורים ב'	984
59	מגורים ג'	1964
6	מגורים ב'	707
60	מגורים ג'	2083



8	מגורים ב'	1462
9	מגורים ב'	666
901	מבנים ומוסדות ציבור	1489
902	מבנים ומוסדות ציבור	2000
903	מבנים ומוסדות ציבור	7219
905	מבנים ומוסדות ציבור	3940
906	מבנים ומוסדות ציבור	3907
907	מבנים ומוסדות ציבור	1784
סה"כ תאי שטח - 90		סה"כ שטח מחושב במ"ר - 130982





شرح عام عن الحي السكني – حارة الروابي رهط- رقم الخارطة: 618-0784769

- 1- الخارطة مقدمة من قبل وزارة الإسكان وبلدية رهط.
- 2- الخارطة تقترح إقامة حي سكني على أراضي ملكية خاصة وأراضي ملكية الدولة.
- 3- الخارطة جاءت لتعطي حلوًا للأبنية القائمة وكذلك حلوًا للمسكن والتجارة.
- 4- موقع الخارطة في الجهة الشمالية لمدينة رهط، بمحاذاة القرية التعليمية، شرقي حارة رقم 10 وغربي حارة رقم 2.
- 5- إلى جانب حلول لقسائم البناء هناك قسائم مع واجهة تجارية بمحاذاة شارع عمر المختار (الشارع الرئيسي رقم 1)
- 6- تعطي كذلك الخارطة حلوًا للمباني العامة في المجالات الخدماتية الجماهيرية، تعطي أيضًا حلوًا للأراضي المفتوحة الخضراء وكذلك تخصص الخارطة مساحة للنشاطات الرياضية المفتوحة ككرة القدم وغيرها.
- 7- تعطي الخارطة حلوًا لشبكة طرق داخلية موصولة مع الشارع الرئيسي عمر المختار رقم 1. إلى جانب ذلك هناك ممرات للمشاة، مواقف للسيارات ومساحات مفتوحة.
- 8- مساحة الخارطة ما يقرب 130 دونم وتقترح حلوًا لبناء 384 وحدة سكنية موزعة على النحو التالي:
 أ- 245 وحدة سكنية من نوع مسكن "ب" وبارتفاع حتى 4 طوابق.
 ب- 52 وحدة سكنية من نوع سكن "ج" وبارتفاع حتى 6 طوابق.
 ج- 87 وحدة سكنية من نوع سكن مع واجهة تجارية وبارتفاع حتى 4 طوابق.
- 9- مبنى تجاري معد للتجارة وبارتفاع حتى 4 طبقات.
- 10- لقسيمة رقم 301 المعدة حسب الخارطة لمحطة وفود تقدم لهذه القسيمة خارطة منفصلة وبحسب مواصفات الخارطة الهيكلية العامة للدولة رقم 18.

