

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0953307

שכונת אלכותר, רהט

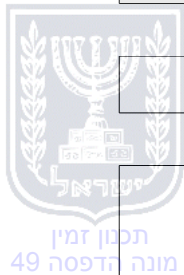
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון, רהט

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

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 הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב ומציעה מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בצפון העיר רהט ומצפון לשכונת זייאדנה. שכונת המגורים מיועדת להסדרת התיישבות של משפחות המתגוררות מחוץ לתחום העיר, ותיתן מענה גם לצרכי הריבוי הטבעי שלהן. השכונה תוכננה בתהליך תכנון משותף עם התושבים המיועדים לעבור לתחומה ונותנת מענה לצרכי המגורים ומוסדות הציבור של התושבים.

שטח התכנית עומד על כ-500 דונם והיא מציעה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לייעודי מגורים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ועוד. התכנית כוללת 1,145 יחידות דיור בכ-210 מגרשים שגודלם נע בין 500 ל-1,000 מ"ר ובצפיפות ממוצעת של 6 יח"ד לדונם, כאשר המגרשים בגודל של 1,000 מ"ר כוללים חזית מסחרית. מגרשי המגורים מתוכננים במבנים סביב חצר פנימית בה ישולבו שירותי ציבור למתחם כדוגמת שיג בכניסה לכל מבנה, גני ילדים ומעונות יום. המרכז השכונתי ישרת בשימושי ציבור כלל שכונתיים כדוגמת שירותי חינוך, רווחה, בריאות ודת וכן תתאפשר פעילות מסחר שכונתי.

השכונה תקושר למחלף דבירה של דרך ארצית מס. 6 ותהווה את "שער העיר" מכיוון צפון מזרח. כאשר לאורך הדרך העורקית מוצע בינוי מגורים אינטנסיבי המלווה בחזית מסחרית רציפה. מערך הדרכים הפנימיות מבוסס לולאות המאפשר קישוריות ונגישות טובה של תחבורה ציבורית (עד 300 מ' הליכה לתחנת אוטובוס), וכולל גם מערך שבילים להולכי רגל ואופניים המופרד בחלקו מתנועת כלי הרכב המנועי.

התכנית כוללת הוראות המאפשרות הקמת מבנים זמניים למגורים בתחום מגרשי מגורים, בתנאים הקבועים בה. היקף היח"ד בתוכנית עומד על כ-6% מכלל יחידות הדיור בכל התוכנית.

תחום התכנית חופף שטח למעבר קווי חשמל וקו מים ארצי לצרכי שתייה על פי תמ"מ 4/14/23. קו החשמל הועתק לאורך דרך ארצית מס. 6. התכנית נותנת מענה לתוואי חלופי עבור קו המים בתיאום עם רשות המים וחברת מקורות. בנוסף התכנית חופפת קרקע חקלאית מוכרזת ואושרה על ידי הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.

בשולי התוכנית נוסף תא שטח מתארי למגורים על מנת לייצר רצף למגרש מתארי מאושר מדרום לתוכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת אלכותר, רהט

מספר התכנית 618-0953307

1.2 שטח התכנית 523 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	בני שמעון, רהט
	קואורדינאטה X	178156
	קואורדינאטה Y	592178

1.5.2 תיאור מקום בחלקו הצפוני של תחום השיפוט של העיר רהט, צפונית לשכונת אזיידנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

רהט - חלק מתחום הרשות:

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
100225	לא מוסדר	חלק		99
100225/2	מוסדר	חלק		1
100225/3	מוסדר	חלק		1, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
25/12/2014		2134	6951	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 56 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	7 / 02 / 305 / 56
12/12/2021		2029	10054	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 618-0631499 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	שינוי	618-0631499

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה לתוכנית שימושי תיירות ביעוד מגורים ברהט מס' 618-0770354. הוראות תכנית 618-0770354 תחולנה על תכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		גדעון לרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גדעון לרמן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מאזן עבודות עפר	15: 41 24/11/2022	סרגיו גפני	24/11/2022	1		רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח מים וביוב	12: 25 04/05/2023	אמיר אבישי	08/12/2022	1		רקע	מים
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - מילולי	12: 28 04/05/2023	נמרוד חלמיש	01/05/2023	20		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח פסולת	15: 40 24/11/2022	קובי אלון	24/11/2022	30		רקע	פסולת בניין
לא	סקר עצים בוגרים - מילולי	16: 07 24/11/2022	רון פרומקין	20/07/2022	12		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	12: 32 04/05/2023	מיכל בן שושן	04/05/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח מים וביוב מילולי	17: 20 30/03/2023	אמיר אבישי	08/12/2022	1	1: 2000	רקע	מים
לא	סקר עצים - גיליון 1	17: 21 30/03/2023	רון פרומקין	26/03/2023	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גיליון 2	17: 21 30/03/2023	רון פרומקין	26/03/2023		1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	17: 22 30/03/2023	סרגיו גפני	15/03/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר - תמ"אות ותמ"מים	18: 35 22/11/2022	מיכל בן שושן	20/11/2022	1	1: 15000	רקע	מצב מאושר
לא		18: 32 22/11/2022	מיכל בן שושן	27/10/2022	1	1: 11000 0	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 17 04/05/2023	מנסור אלסאנע	04/05/2023	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב - תרשים סביבה	12: 23 04/05/2023	אמיר אבישי	20/11/2022	1	1: 25000	רקע	מים
לא	נספח חשמל	12: 10 04/05/2023	מרדכי פוגל	04/03/2023	1	1: 1250	רקע	חשמל
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	12: 29 04/05/2023	נמרוד חלמיש	03/05/2023	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף ופיתוח	17: 24 30/03/2023	טלי דינור	27/03/2023	1	1: 2000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תחבורה ציבורית	17: 23 30/03/2023	סרגיו גפני	15/03/2023	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - תוכנית כללית	18: 26 22/11/2022	סרגיו גפני	22/11/2022	1	1: 7500	רקע	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779		Rb- pniot@moa g.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-7158820		gideon@lerman.co.il
אדריכל	אדריכל	מנסור אלסאנע	122751	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		mansour@lermanbs.co.il
אדריכלית נוף	מתכנן	מיכל בן שושן	117367	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		michal@lermanbs.co.il
מהנדס ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	אמיר אבישי	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		tali@afik-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ניקוז והידרולוגי ה	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		nimrod@afik- eng.com
מהנדס בכיר	יועץ תשתיות	סרגיו גפני	30964	חלוי"א-חברה למדידות והנדסה אזרחית בע"מ	אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	sergio@halva- 85.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי דינור	118600	נחלת הכלל	תל אביב- יפו	המסגר	52	077-2013207		office@new- commons.co m
ד"ר	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	לכיש	105	03-9739911		kobi@adam- ma.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	מרדכי פוגל	017981	אפ.אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		office@fm- eng.co.il
ד"ר	אגרונום	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028		ron.frumkin @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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	יח"ד קטנה מוגדרת כיח"ד בגודל של 30 מ"ר עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
מבנה זמני למגורים	מבנה לצורכי מגורים זמניים.
מבן	מתחם פיזי המורכב ממגרשי מגורים המסודרים סביב חצר קהילתית (שצ"פ) בהתאם למבנה חברתי-מסורתי.
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 לשכונה חדשה בחלקה הצפוני של העיר רהט, על שטח של כ-500 דונם, הכוללת 1,145 יח"ד בכ-210 מגרשים. התכנית מאפשרת בתנאים הקבועים בה הקמת מבנים זמניים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, מבנים למוסדות ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
2. קביעת מגרשים עבור מגורים, מבנים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת הוראות לפיתוח מערכת הדרכים והתחבורה, הניקוז, המים, הביוב, החשמל והתקשורת בשטח התכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה והיתרים לשימוש 'מבנים זמניים למגורים' במגרשים למגורים.
8. קביעת הנחיות להסדרת עורק הניקוז שחוצה את השכונה.
9. קביעת רצועת תשתיות להערכת קו מים קיים/מאושר.
10. ביטול רצועת קו חשמל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2151, 2150
מגורים א'	380 - 378, 376 - 300, 171 - 1
מגורים ב'	428, 427, 425 - 400
מתקנים הנדסיים	1800
מבנים ומוסדות ציבור	514 - 500
קרקע חקלאית	1504 - 1500
שטח ציבורי פתוח	611 - 608, 606 - 600
נחל/תעלת נחל	903 - 901
ככר עירונית	1400
מרכז תחבורה	2100
דרך מאושרת	1703 - 1700
דרך מוצעת	237 - 200
דרך משולבת	806 - 800
דרך ו/או טיפול נופי	1902 - 1900
שביל	733 - 715, 713 - 701
חניון	1204 - 1200
מגורים מסחר ותעסוקה	2050
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1301, 1300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	1902, 1900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	237, 221 - 219, 217, 213, 200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	514
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	342, 115 - 113, 55, 36, 31, 30
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	380, 378, 375, 374, 372, 345
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	421, 420, 416, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	2050
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	611
בלוק עץ/עצים לכריתה	מרכז תחבורה	225
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	2100
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	1902
בלוק תחנת השנאה	חניון	902
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1202, 1200
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	507, 502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	2050
בלוק תחנת השנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1300
בלוק תחנת השנאה	מרכז תחבורה	2100
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	600 - 611,604
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	1900 - 1902
גבול מתחם	דרך מאושרת	1700 - 1703
גבול מתחם	דרך מוצעת	200 - 237
גבול מתחם	דרך משולבת	800 - 806
גבול מתחם	חניון	1200 - 1204
גבול מתחם	ככר עירונית	1400
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	500 - 514
גבול מתחם	מגורים	2150, 2151
גבול מתחם	מגורים א'	1 - 171, 300 - 376, 378 - 380
גבול מתחם	מגורים ב'	400 - 425, 427, 428
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	2050
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1300, 1301
גבול מתחם	מרכז תחבורה	2100
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	1800
גבול מתחם	נחל/תעלת נחל	901 - 903
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1500 - 1504
גבול מתחם	שביל	701 - 713, 715 - 733
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	600 - 606, 608 - 611
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2000
גבול שטח שיפוט	דרך ו/או טיפול נופי	1902
גבול שטח שיפוט	חניון	1201
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	7, 93 - 95, 144, 319 - 325, 327, 328 - 330, 345
גבול שטח שיפוט	נחל/תעלת נחל	901
גבול שטח שיפוט	שביל	715, 718
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	608
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1701
דרך /מסילה לביטול	מגורים	2150
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	375, 378, 380
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	903
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1500, 1502, 1503
זיקת הנאה	דרך מוצעת	205, 230
זיקת הנאה	מגורים ב'	400 - 425, 427, 428
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1300, 1301
זיקת הנאה	שביל	728
חזית מסחרית	מגורים ב'	400 - 425, 427, 428

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שביל	728
ציר נחל	דרך מוצעת	236, 235
ציר נחל	מגורים א'	318, 317, 85 - 83
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	903 - 901
ציר נחל	שביל	708, 707
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	608
קו חשמל מתח גבוה	דרך ו/או טיפול נופי	1901, 1900
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	237, 233, 223 - 221
קו חשמל מתח גבוה	חניון	1203
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	514
קו חשמל מתח גבוה	מגורים מסחר ותעסוקה	2050
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	611
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	236, 200
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	800
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	366, 56 - 53, 50, 46, 45, 23, 14, 11
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	903, 902
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	600
תחום השפעה	דרך מוצעת	236, 235, 232, 202
תחום השפעה	מגורים א'	31
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1800
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	903 - 901
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1504, 1502
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	606

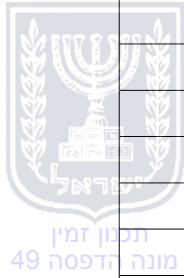
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	22,546.39	4.57
מבני משק	9,260.04	1.88
מגורים א'	55.57	0.01
נחל/תעלת נחל	707.21	0.14
קרקע חקלאית	460,626.65	93.27
שטח ציבורי פתוח	649.98	0.13
סה"כ	493,845.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	17,210.13	3.29
דרך מאושרת	8,616.02	1.65
דרך מוצעת	119,363.65	22.82
דרך משולבת	21,003.68	4.02
חניון	13,629.55	2.61
ככר עירונית	3,952.41	0.76

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.48	39,147.66	מבנים ומוסדות ציבור
1.62	8,489.32	מגורים
33.64	175,978.33	מגורים א'
7.10	37,137.85	מגורים ב'
0.88	4,597.28	מגורים מסחר ותעסוקה
0.70	3,643.36	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.24	6,476.24	מרכז תחבורה
0.02	130.38	מתקנים הנדסיים
2.39	12,483.82	נחל/תעלת נחל
2.42	12,669.06	קרקע חקלאית
1.68	8,768.62	שביל
5.41	28,291.1	שטח ציבורי פתוח
0.29	1,533.81	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	523,122.26	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה, מרתף. ב. שיג לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר בשטחי השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון / משפחתון. ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ה. מבנה זמני למגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו. הבינוי במגרשים פינתיים יתייחס בין היתר למשולשי ראות בצמתים. (2) תותר הקמת קומת מסד חלקית במקומות שבהם הפרש הגובה של הקרקע המתוכננת בין גבול המגרש הקדמי לאחורי, או בין שני הגבולות הצדדיים, עולה על 2.0 מ'. (3) מחסן: תותר בניית מחסן עבור כל יח"ד כחלק ממבנה המגורים העיקרי, יתאפשר מחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע אותו ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים. בקו בניין צדדי ואחורי 0.00 למגרש מגורים שכן, לא יותר קו בנין 0.00 לכיוון כל יעוד שאינו מגורים. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0 הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו-2.8 מ' נטו בגג משופע. (4) חנייה: תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו-2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. ניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה. (5) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא 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. (6) הממ"ד יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ובכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף. (7) קווי בנין: א. קווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה 5. ב. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. במקרה כזה לא יותרו פתחים בקו בנין צדדי 0 הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. ג. בין מבני מגורים במגרש אשר חזיתותיהם הפתוחות פונות זו אל זו יישמר מרחק מינימלי של 3 מטרים. במגרשים פינתיים יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ', בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית נוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל יותר צמצום קו בניין מ-5 ל-3 מ' לאחר שבחן את מימוש מלוא זכויות הבניה והחנייה הנדרשת במגרש ביחס לגבולות קווי הבניין. קווי הבניין הנותרים יהיו 3 מ' במגרשים אלו. (8) מבנים זמניים למגורים:</p>

4.1	מגורים א'
	<p>א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>ב. קווי בניין: עבור בנייה זמנית בלבד תותר בניה ללא שמירה על קווי בניין. בבניית קבע יישמרו קווי הבניין וגבולות המגרשים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת.</p> <p>ג. בתוך המגרש ובין המבנים יישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בחזיתות פתוחות הפונות זו אל זו. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ- 3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מיקום המבנים לא ימנע את הקמת מבנה הקבע.</p> <p>ה. סוג המבנים: המבנים שמיועדים בתכנית זו לשמש למגורים זמניים, יהיו מבנים יבילים או פריקים, חד קומתיים שגודלם אינו עולה על 140 מ"ר ושמסקלם ומידותם מאפשרים העברתם בחובלה ממקום למקום, בשלמותו או בחלקים.</p> <p>ו. המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>ז. תותרנה תשתיות עיליות לשרות מבנים זמניים. תשתיות אלה יפורקו עם סיום השימוש הזמני או בתום פרק הזמן הקצוב בתכנית זו.</p> <p>ח. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המרבית שצוין באישור המנהל, לפי הנמוך מביניהם. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ט. הארכת שימוש זמני ותונה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1) 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.</p> <p>2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן (ע"י המעקה, מסתור ייעודי או חלק מהמבנה) ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא יותר שימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>4) חומרי גמר: חומרי הגמר הקירות התומכים של כל המגרש יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר, בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



4.1	מגורים א'
	<p>(1) גדרות:</p> <p>א. הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ'. עם זאת תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. עיצוב הקירות ומאפייני חומרי הגמר יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>(2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>(3) במגרשים 83-85 ו-317-318 הקמת מגרשים אלו מצריכה טיפול מקדים של השטח ע"י מילוי קרקע באישור יועץ קרקע וביסוס כך שהמגרשים ינוקזו כלפי כביש מס' 7 מצפון. במידת הצורך ישולב צינור ניקוז תת-קרקעי בכביש, לקליטת מי הנגר מהמגרשים.</p> <p>(4) במגרשים 319 ו-320 הפרש הגובה כלפי הנחל (צפון-מערב) ייפתר ע"י קיר תומך על מנת להותיר מקום להסדרת הנחל.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה, מרתף.</p> <p>ב. שיג לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר בשטחי השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ג. פעוטון / משפחתון.</p> <p>ד. 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. לא תותר מכירת חומרי בנייה כגון בלוקים, מלט חול וחצץ בתפזורת ולא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p> <p>ה. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה) במגרשים עם סימון חזית מסחרית.</p> <p>ו. מבנה זמני למגורים.</p> <p>ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p> <p>היקף היחיד הקטנות בשימוש זה עומד על כ-6% מכלל יחידות הדיור בכל התוכנית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.</p> <p>(2) במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.00 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>(3) הממ"ד ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ובכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף.</p> <p>(4) מחסן: תותר בניית מחסן עבור כל יחיד כחלק ממבנה המגורים העיקרי יתאפשר מחסן עבור יחיד בקומת הקרקע אותו ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים. שטח המחסן יבוא במניין שטחי</p>

השירות. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.

5) חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. 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 ושער החנייה יפתח לכיוון מגרש. במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יש לתת עדיפות לנגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש.

6) שיג: תותר הקמת "שיג" אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא 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) חדרי החשמל והתקשורת לטובת המגורים והמסחר יהיו נפרדים זה מזה והנגישות לחדרי התקשורת יהיו ברות גישה משטח ציבורי.

חזית מסחרית:

8) יתאפשר בינוי מגורים ללא פיתוח החזית המסחרית ובתנאי שלא יפגע במימוש עתידי של החזית המסחרית.

9) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.

10) מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5 מ'.

11) בשטח המסומן בתשריט בחזית מסחרית זיקת הנאה להולכי רגל יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' לכל אורכה אשר יאפשר תנועה חופשית להולכי רגל.

12) עיצוב חזית הארכדה יהיה בעל אופי אדריכלי אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה וריצוף

הארכדה יהיה אחיד. כל מרכיבי הפיתוח של הארכדה יהיו בהתאם להגדרת מהנדס הוועדה.

13) לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור בתאי שטח 401-414.

14) שילוט ופרסום העסקים לאורך החזית המסחרית יהיה עפ"י פרט או פרטי שילוט אחידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה.

15) גובה קומת המסחר נטו לא יעלה מ- 5.20 מ' ולא יפחת מ- 2.75. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.

16) הכניסה למסחר ולאגף המגורים תהיה בנפרד. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.

17) מחסנים, שטחי עזר ושטחים תפעוליים למסחר לא יותרו בחזית המבנה.

עסקי מזון:

18) 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.

19) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

הגובה ביותר בבניין.

20) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

21) מבנים זמניים למגורים:

א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 3 מ' בין מבנים בחזיתות



תכנון זמין
מונה תדפיס 49



תכנון זמין
מונה תדפיס 49



תכנון זמין
מונה תדפיס 49

4.2	מגורים ב'
	<p>פתוחות הפונות זו אל זו, הם אינם מונעים את הקמת מבנה הקבע וששטחם אינו חורג מזכויות הבניה המותרות בתכנית. במידה ויוצעו מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, המרחק בין המבנים יכול להיות קצר מ-3 מ' בכפוף לאישורו של מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. השימוש של מבנה מגורים זמני יותר לתקופה של עד שלוש שנים, או שישה חודשים מתום התקופה המרבית שצוין באישור המנהל, לפי הנמוך. הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית, רשאית לאשר הארכת התקופה הזמנית, לאחר שקיבלה את התייחסות המנהל ובכל מקרה לא יותר מ-6 שנים. לאחר תקופה זו, ייהרס, יפורק או יסולק המבנה הזמני על תשתיותיו או שיקבל היתר כחוק מכוח התכנית המפורטת החלה על המגרש. היתר בניה למבנה הקבע יסמן את המבנה הזמני להריסה, ככל שהוא אינו נכלל במבנה הקבע ותנאי ההיתר יבטיחו את הסרת המבנה הזמני, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ג. הארכת שימוש זמני תותנה בחידוש תוקף האישורים הזמניים אשר ניתנו להיתר הזמני (פיקוד העורף, משרד הבריאות וכו') לכל תקופת הארכה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1) 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.</p> <p>2) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא יותר שימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>3) חומרי גמר: חומרי הגמר של קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרש יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>4) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן (ע"י המעקה, מסתור ייעודי או חלק מהמבנה) ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חנייה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, יהיה בעיצוב דומה בכל הרחוב וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>2) השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>3) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, א. א. תרבות וספורט וכדומה.</p> <p>ב. שירותים בעלי אופי ציבורי: מוסדות לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.</p> <p>ג. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>ד. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר ומרכז איסוף פסולת ומיחזור.</p> <p>ה. מוסדות בריאות לרבות טיפת חלב/תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>ו. בתאי שטח 502 ו-507 השימוש הראשי יהיה לצרכי חינוך אזוריים ו/או כלל שכונתיים, לצידם ניתן לשלב שימושים משלימים.</p> <p>ז. בתאי שטח 501, 503, 504, 508, 510 - "שיג" - מבנה התכנסות ואירוח ע"פ הגדרתו בתכנית ושימושי ציבור נוספים.</p> <p>ח. בתאי שטח 500, 501, 505, 506, 509, 514 - יהיו גני ילדים ומעונות יום ושימושי ציבור נוספים.</p> <p>ט. השימוש בתא שטח מס' 512 יהיה למבני דת, רווחה ו/או חינוך.</p> <p>י. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון וחקלאות קהילתית.</p> <p>יא. גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>יב. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>יג. מסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון בית קפה ומסעדה, חנות ספרים, כלי כתיבה, דברי סידקית, שירותים אישיים וכדומה.</p> <p>יד. שטחים לפיתוח, נטיעות וגינון, שבילים, רחבות, ריהוט רחוב, מתקני הצללה.</p> <p>טו. חניות, דרכי שירות וגישה ומעבר לרכבי שירות וחירום.</p> <p>טז. בתאי שטח 502 ו-507 תותר הקמת תחנות שנאים.</p> <p>יז. בתא שטח 507 -תותר הקמת מתקנים ושטחים לספורט ונופש ולפעילות חברתית ותרבותית כגון: בריכת שחיה, אולמות ספורט, מועדוני נוער, חדרי חוגים, מגרשי ספורט וטניס לרבות כל המבנים והמתקנים המשרתים אותם, כגון: מלתחות, חדרים טכניים, קפיטריה, קיוסק, תחנות השנאה וכד'.</p> <p>יח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</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) ניתן לפתח באופן זמני שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני הציבור ולפני הבניה בפועל.</p> <p>3) בחזיתות הרחובות אשר אינן מוגדרות בקו אפס, הבניה בתת הקרקע תחוייב בנסיגה של 4 מ' מגבול המגרש לרחוב על מנת לאפשר רצועת שתילה ובית גידול הולם לעצים בתחום המגרש.</p> <p>4) גובה מירבי יהיה 1.20 מ' ומעליו תותר גדר. בעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5) המבנים ומתקני הספורט במוסדות החינוך יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות תוך מזעור מטרדים למגורים סמוכים.</p> <p>6) עד זמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות לאישור מהנדס הועדה. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה.</p> <p>7) בתכנית הפיתוח ייקבעו שילוב מבנה הציבור בסביבתו ונגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>8) מותר לחלק מגרש למבנים ומוסדות ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט באישור הועדה המקומית. זכויות הבניה תחולקנה ביחס לחלוקת המגרש.</p> <p>9) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>10) חניה: החשיפה של החניות לרחוב תהיה קטנה ככל האפשר אזור החנייה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>11) מרכז שכונתי:</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט בתאי שטח 511, 512, 513 תישמר תנועה חופשית להולכי רגל.</p> <p>ב. עיצוב חזית הארכדה יהיה בעל אופי אדריכלי אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה וריצוף הארכדה יהיה אחיד. כל מרכיבי הפיתוח של הארכדה יהיו בהתאם להגדרת מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור.</p> <p>ד. שילוט ופרסום לאורך הארכדה יהיה עפ"י פרט או פרטי שילוט אחידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>12) מבני ציבור בדופן הנחל: בתאי שטח 502 ו-507 יש להיצמד לטופוגרפיה הקיימת ככל הניתן וליצור שערים שיחברו בין החצרות התחתונות של מבני הציבור למרחב הנחל.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>1) 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.</p> <p>2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל (ע"י המעקה, מסתור ייעודי או חלק מהמבנה) ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא יותר שימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>4) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות: מיקום, גובה וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעונים חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>3) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>4) במסגרת היתר הבניה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בתחום המגרש בתא שטח 507.</p> <p>5) המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים בעלי גוון מדברי באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>6) השטח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או ערוץ הזרימה. ניהול הנגר בשטח יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה וטיהור נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג ומתכנן</p>	ג



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>הניקוז. בשטח להשהיית נגר עילי יותר לטעת עצים, תוך ניצול מי הנגר להשקיית העצים.</p> <p>(7 חניה :</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה שיהיה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ישמשו לאחסנה, מיגון ולחדרי מתקנים טכניים.</p> <p>ג. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמ"א 1 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
----------------------------------	-----

שימושים	4.4.1
---------	-------

<p>א. מבנים לצרכי ציבור כגון: צרכי חינוך, קהילה, רווחה, בריאות, מינהל, תרבות וספורט וכדומה.</p> <p>ב. שירותים בעלי אופי ציבורי: מוסדות לפעילות ארגונים מהמגזר השלישי.</p> <p>ג. מוסדות בריאות לרבות טיפת חלב/תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>ד. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ה. מסחר קמעונאי על גווניו השונים: בתי קפה ומסעדות, חנויות לממכר מזון, אטלזי וכד', חנויות ביגוד והנעלה, חנויות ספרים, כלי כתיבה וכד', שירותים אישיים ומשרדים, מכירת תוצרת עצמית, מרפאות, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי לשימושים הסמוכים.</p> <p>ו. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר, סניף בנק ומרכז איסוף פסולת ומיחזור.</p> <p>ז. גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>ח. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ט. שטחים לפיתוח, נטיעות וגינון, שבילים, רחבות, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט.</p> <p>י. חניות, דרכי שירות וגישה ומעבר לרכבי שירות וחירום.</p> <p>יא. תעסוקה: משרדים וחללי עבודה שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>יב. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
--	--



הוראות	4.4.2
--------	-------

<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) בחזיתות הרחובות אשר אינן מוגדרות בקו אפס, הבניה בתת הקרקע תחויב בנסיגה של 4 מ' מגבול המגרש לרחוב על מנת לאפשר רצועת שתילה ובית גידול הולם לעצים בתחום המגרש, תוך מתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל מתחום המגרש לרחוב.</p> <p>2) קירות הגבול והקירות התומכים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ומעליו תותר גדר. בעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>3) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, ובתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>4) מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכוון הרחוב.</p> <p>5) המבנים ומתקני הספורט במוסדות החינוך יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות תוך מזעור מטרדים למגורים</p>	
--	--



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

סמוכים.

6) עד זמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות לאישור מהנדס הוועדה. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה.

7) בתכנית הפיתוח ייקבעו שילוב מבנה הציבור בסביבתו ונגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.

8) מותר לחלק מגרש למבנים ומוסדות ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט באישור הוועדה המקומית. זכויות הבניה תחולקנה ביחס לחלוקת המגרש.

9) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.

10) 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.

11) קומת המסחר:

א. הקומה המסחרית תתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. בשטח המסומן בתשריט בתאי שטח 1301 ו-1300 יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' לכל אורכה אשר יאפשר תנועה חופשית להולכי רגל.

ב. עיצוב חזית הארכדה לאורך יהיה בעל אופי ארכיטקטוני אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה וריצוף הארכדה יהיה אחיד. כל מרכיבי הפיתוח של הארכדה יהיו בהתאם להגדרת מהנדס הוועדה.

ג. לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.

ד. שילוט ופרסום העסקים לאורך החזית המסחרית יהיה עפ"י פרט או פרטי שילוט אחידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה.

ה. לא תותר מכירת חומרי בנייה כגון בלוקים, מלט חול וחצץ בתפזורת ולא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.

ו. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.

12) עסקי מזון:

א. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ב. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

ג. 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.

אדריכלות

ב

אדריכלות

1) מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל



4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף. קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.</p> <p>2) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן הבניין (ע"י המעקה, מסתור ייעודי או חלק מהמבנה) ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p> <p>3) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>4) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>5) גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) גדרות:</p> <p>א. הגדרות ייבנו בגבול המגרש ויהיו באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וישולבו בתכנון הגדר.</p> <p>ג. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ'. עם זאת תתאפשר הגבהת הגדר בשילוב עם קיר תמך, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה באישור מהנדס הוועדה</p> <p>ד. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p> <p>ה. גדרות מבני החינוך יעמדו בדרישות ותקני משרד החינוך.</p> <p>ו. עיצוב הקירות יהיה בהתאם לחזית הרחוב במגרשים השכנים ובהתאם לאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>2) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.</p> <p>3) נטיעות: יש לייצר הצללה של 50% לפחות מהשטח הפתוח במגרש באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>



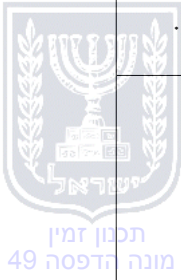
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. תאי שטח מס' 600,601,602,603,604 יפותחו באופן אינטנסיבי לשימושים הבאים: גינון ונטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה וגינון קהילתי.</p> <p>ב. תאי שטח מס' 605, 606, 608, 609 ו-610 יפותחו באופן אקסטנסיבי וישמשו לשימושים הבאים: נטיעות, פיתוח נופי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מקומות ישיבה מוצלים, עבודות עפר להסדרת ניקוז, מעבר לרכב תחזוקה וחירום, מתקני משחקים וספורט שאינם מבונים, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור.</p> <p>ג. בתאי שטח 600,601,602,603,604 תותר גם הקמת "שיגי" זמני לטובת אירועים ושמחות.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת, תחנה לחלוקת דואר, מבני שירותים, מחסן תפעולי לטובת הגינון במקום ומרכז איסוף פסולת ומחזור. חדר שנאים, לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 75 מ"ר.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>ה. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות. ו. יותר עיבוד חקלאי של הקרקע ללא מבנים, כשימוש זמני עד לפיתוח השטח לשימושים המותרים. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. (2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם. (3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. (4) חדר שנאים: ישמר מרחק מינימלי של 5 מ' ממבני המגורים בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. (5) "שיג" : "שיג" זמני לצורך כינוס משפחתי יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה, ויפורק מייד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרם נזק לפיתוח הקיים. (6) השצ"פ יתוכנן תוך הבטחת חיבוריות ונגישות למערכת צירים ושבילי אופניים עירונית ותוך התייחסות לנגישות במערך התנועה והתחבורה הציבורית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</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. (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. (3) יש לשמר את העצים הבוגרים הנמצאים בשטח וכן לטעת עצים נוספים. (4) הצללה: הצללה באמצעות התקנת מתקני צל או באמצעות עצים בוגרים לפחות 30% משטח כל שצ"פ. (5) על תחנות השנאים יחולו ההוראות בנושא חשמל המפורטות בפרק 6.9 להלן. (6) בתאי שטח 608 ו-609: תתאפשר הקמת טרסות ויובטח מעבר חופשי לציבור הרחב ולא יותר גידור. (7) יש להימנע מפגיעה בערכי טבע מוגנים על פי חוק. טרם ביצוע הכשרת קרקע לטובת פיתוח, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע, אופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) יתבצע בהתאם להנחיות רט"ג. (8) בפיתוח השטחים יש להתייחס לנושא הטיפול במינים פולשים ולמנוע כניסה והתבססות של מינים פולשים מבעוד מועד, לנטר ולבער מינים פולשים 5 שנים מביצוע העבודות, בהתאם להנחיות רט"ג. (9) השטח הציבורי הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או ערוץ הזרימה. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, טיהור נגר וכד', תוך תיאום עם ההידרולוג ומתכנן הניקוז. בשטח להשהיית נגר עילי יותר לטעת עצים, תוך ניצול מי הנגר להשקיית העצים.</p>	

4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>(10) מזעור פגיעה בנוף - פיתוח בסמיכות לנחל ייעשה תוך התייחסות להיבטים של שימור קרקע, צמצום תופעת המנהור הקפילרי, מניעת זיהום אור, שיקום עם אדמת חישוף מקומית נקיה, שימוש בצמחיה מקומית ויצירת בתי גידול המעודדים טבע עירוני. פיתוח הטיילת ייעשה בליווי אדריכל נוף ובתיאום עם אקולוג.</p>
4.6	<p>דרך מוצעת</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון הבנייה. ב. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות. ג. גינון ונטיעות. ד. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ה. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור. ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
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 ורשות התמרור המקומית יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</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. (5) תכנון הרחובות ייעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, באמצעים של ויסות זרימה/השהייה/ חלחול נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז ומתכנן הכבישים, לפי עניין.</p>
4.7	<p>דרך משולבת</p>
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל. ב. מעבר קווי תשתיות על ותת קרקעיות. ג. מרכז איסוף פסולת ומחזור. ד. שטחים מגוננים ונטיעות. ה. ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור. ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>

<p>4.7 דרך משולבת</p> <p>1) תוואי הדרך המשולבת ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע. 2) בצמתים והעקומות ישמרו קווי ראייה.</p>	<p>4.7</p>
<p>4.8 שביל</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>א. מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה. ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה וקירוי הצללה. ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית. ד. הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה. 2) תשתיות: התשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1) רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט. 2) לא תותר כל בנייה. 3) גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. 4) 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. 5) 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. 6) בתאי שטח 707-708 יתבצע מילוי קרקע באישור יועץ קרקע וביסוס כך שתאי השטח הללו ינוקזו כלפי כביש 7 מצפון.</p>	<p>4.8.2</p>
<p>4.9 חניון</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>א. חניה לכלי רכב. ב. בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון ונטיעות, תאורה, מקרני דרך. ג. מעבר תשתיות. ד. פרגולות, סככות, הצללות וספסלים. ה. חדרי שנאים. ו. מרכז איסוף פסולת ומחזור. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. ח. תא שטח 1203 ישמש לחניה עבור רכב כבד ותחנת קצה לתחבורה ציבורית ויוכל לכלול: תחנת קצה לאוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים, מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן, אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה.</p>	<p>4.9.1</p>

4.9	חניון
4.9.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>מגרשי החניה יכלולו מקומות חניה לרכב ע"פי תקן חניה שיהיה תקף בעת הגשת היתר הבניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) תותר הקמת מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות/סככות הרכב בהתאם להנחיות תמ"א 1. 2) מגרשי החניה יתוכננו כך שתשולב בהם הצללה מסוגים שונים. 3) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות יינטע לפחות עץ רחוב אחד. 4) על תחנות השנאים יחולו ההוראות בנושא חשמל המפורטות בפרק 6.9 להלן. 5) בתא שטח 1203 תינתן עדיפות לנטיעת מקבצי עצים רחבי נוף וגבוהים בשולי החניון כלפי כביש 6. 6) מיצללות: א. מיצללות יהיו כהגדרתן בתקנות התכנון והבניה. ב. המיצללות לא יבלטו מעל גובה גג הקומה הסמוכה. ג. מיצללות יבנו בבניה קשיחה כגון: עץ, מתכת או בטון. תותר חריגה של עד 40% בקו הבניין עבור מיצללה. ד. תיוצר הצללה של לפחות 50% מהשטח באמצעות נטיעות עצים. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>
4.10	מגורים
4.10.1	שימושים
	<p>א. מגורים מסוגים שונים. ב. מבני משק באזורים מוגדרים. ג. חקלאות ללא בניה. ד. מבנים ומוסדות ציבור. ה. מסחר. ו. שטח ציבורי פתוח. ז. ספורט ונופש. ח. תיירות. ט. מעבר קווי תשתית ומתקני תשתית קטנים. י. דרכים וחניה. כ. שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופנים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>1. יעוד קרקע זה מוגדר בתכנית ברמה מתארית. חלוקת האזור למגרשים ולשימושים המותרים, קביעת זכויות הבניה ותכסית השטח, הוראות בנוגע לצפיפות הבניה וגודל המגרשים, גובה המבנים ומספר הקומות יקבעו בתכניות מפורטות שיערכו עפ"י הוראות תכנית זו, ויתחשבו בין השאר במצב הטופוגרפיה והניקוז. 2. הוצאת היתר - לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח יעוד זה לפני אישור תכנית מפורטת נפרדת. 3. זכויות הבנייה בתכנית מפורטת תקבענה בהתאמה לתכנית המתאר הכוללנית לרהט.</p>



	<p>4.10</p> <p>מגורים</p>
	<p>4.11</p> <p>מתקנים הנדסיים</p>
	<p>4.11.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. משאבות מים ב. מתקנים הנדסיים (יותר להתקין חיבור חשמל, תקשורת, מיתקני הגנה לבטיחות ובטחון, צנרת מיתקני בקרה מדידה וניטור וכל הדרוש לתפעול וכל הדרוש להגנה על הבריאות והסביבה). ג. דרכי גישה ושירות. ד. גינון ונטיעות. ה. מעבר תשתיות. ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
	<p>4.11.2</p> <p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבני המתקנים ההנדסיים יהיו מגודרים וככל הניתן יינטעו סביבם עצים. ב. תכנון המתקן ההנדסי יביא בחשבון את השתלבותו בטופוגרפיה, הסתרת קירות תמך תואמים את הפיתוח בסביבתו וחיפוי בחומרי גמר תואמים את אופי הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים. יינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים חזותיים, מטרדי רעש, מטרדי ריח, פליטת עשן וכו'. ג. תכנון המתקנים ההנדסיים, למעט חצרות מגופים, יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ד. לא יותרו מיתקנים העלולים לגרום מטרדי רעש. למעט גנרטור מושתק לשעת חרום בלבד. ה. מיגון: המתחם יוקף בגדר ויבוקר מחדר הבקרה של תאגיד מי רהט כולל התראות כניסה ופריצה. ו. לא יותר להקים מיתקנים הכוללים אכסון של דלקים או כימיקלים למעט מיכל אחסון היפוכלוריט בנפח מקסימלי של 2 מ"ק. האחסנה והטיפול של המיכל יהיו על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
	<p>4.12</p> <p>קרקע חקלאית</p>
	<p>4.12.1</p> <p>שימושים</p>
	<p>א. עיבודים חקלאיים ללא מבנים חקלאיים. ב. מעבר תשתיות. ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
	<p>4.12.2</p> <p>הוראות</p>
	<p>א</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>(1) ריסוס יתבצע בהתאם לתקנות הגנת הצומח ובכפוף לכול דין.</p>
	<p>4.13</p> <p>נחל/תעלת נחל</p>
	<p>4.13.1</p> <p>שימושים</p>
	<p>א. פעולות להשבה ושיקום של נחלים. ב. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת תפקודו ההידרולוגי של הנחל. ג. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק וויסות והשהיית מי נגר.</p>

4.13	<p align="center">נחל/תעלת נחל</p>
	<p>ד. חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים, והבטחת אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו.</p> <p>ה. קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם.</p> <p>ו. דרך לרשות ניקוז ושבילים להולכי רגל בתחום רצועת המגן ומחוץ לאפיק הנחל בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.13.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. יותרו, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו הקמת מעברים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים, ותוואי להולכי רגל, כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותרו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק, ובתיאום עם רשות הניקוז שיקמה-בשור.</p> <p>2. תינתן עדיפות, ככל שניתן, למעבר חופשי ורציף לאורך רצועת הנחל להולכי רגל.</p> <p>3. כל הפעילויות ושימושים המותרים בסעיף זה, יותרו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של העורק וידרשו תיאום עם רשות ניקוז.</p> <p>4. יש לשמר את מאפייניו הטבעיים של הנחל ובכלל זה: שימור הזרימה הטבעית והמאפיינים הטבעיים של סביבתו, יש להימנע מכל עבודת פיתוח ו/או תחזוקה שתיפגע בזרימה הטבעית ובתפקודו האקולוגי התקין. בתכנון והסדרה בתחום הנחל וסביבתו יש להתחשב בערכיות האקולוגית משום תפקודו כמסדרון אקולוגי והחשיבות לשימור רציפותו ואיכותו.</p> <p>5. יש להימנע מפגיעה בערכי טבע מוגנים על פי חוק. טרם ביצוע הכשרת קרקע לטובת פיתוח, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע, אופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) יתבצע בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>6. טיפול במינים פולשים בעת הכנת תוכנית או ביצוע עבודות להסדרת הנחל יש להתייחס לנושא הטיפול במינים פולשים ולמנוע כניסה והתבססות של מינים פולשים מבעוד מועד, לנטר ולבער מינים פולשים 5 שנים מביצוע העבודות, בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>7. יש להקפיד על ניקיון הנחל וסילוק מפגעים קיימים.</p> <p>8. כל פיתוח בתחום הנחל יהיה בתיאום מול רשות ניקוז.</p> <p>9. עורק ניקוז - בתאי שטח 901-902:</p> <p>א. יש לשמר את מאפייניו הטבעיים של הנחל ובכלל זה: שימור הזרימה הטבעית והמאפיינים הטבעיים של סביבתו, יש להימנע מכל עבודת פיתוח ו/או תחזוקה שתיפגע בזרימה הטבעית ובתפקודו האקולוגי התקין. בתכנון והסדרה בתחום הנחל וסביבתו יש להתחשב בערכיות האקולוגית משום תפקודו כמסדרון אקולוגי והחשיבות לשימור רציפותו ואיכותו.</p> <p>ב. יש להקפיד על ניקיון הנחל וסילוק מפגעים קיימים.</p> <p>ג. לרשות הניקוז תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p> <p>ד. ביצוע כל העבודות בתחום הנחל כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולה לצמצום רוחב הנחל ו/או יצירת תעלה מדופנת ו/או תעלה חפורה להובלת המים, יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה.</p>
4.14	<p align="center">ככר עירונית</p>
4.14.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. כיכר עירונית מרוצפת ומגוננת למטרות התכנסות ציבורית ופנאי.</p> <p>ב. ריהוט רחוב, ספסלים, מזרקות, מתקני הצללה, צמחיה ונטיעות.</p>



<p>ככר עירונית</p>	<p>4.14</p>
<p>ג. מסחר ארעי : דוכני מכירה במבנים פריקים ובקירוי קל או בד להגנה מפני גשם ושמש. ד. מתקני החדרה של מי נגר עילי. ה. חדר שנאים. ו. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) בעיצוב הכיכר יעשה שימוש בריצוף אחיד מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ללא בוהק ובשילוב ריצוף מחלחל. 2) לא תותר כניסת רכב מנועי לכיכר פרט לרכבי חירום ותחזוקה. 3) תותר התקנת מתקני החדרה של מי נגר עילי, בהתאם לצורך. 4) הפיתוח יעשה מחומרים עמידים ומקומיים, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 5) תתוכנן הצללה של 50% לפחות מהשטח באמצעות נטיעות עצים או התקנת מתקני צל. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 6) חדר שנאים : לאחר אישור תשריט חלוקה לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 75 מ"ר. 7) מסחר ארעי : דוכני המכירות יהיו עפ"י פרוגרמה שתאושר ע"י רשות מקרקעי ישראל.</p>	
<p>מרכז תחבורה</p>	<p>4.15</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>כל הדרוש לתפקודו של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, לרבות : א. מסוף קצה לאוטובוסים. ב. חניון ומתקני חניה. ג. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים. ד. אמצעים הנדרשים לשם תפעול המתקן, לרבות : עמדת שומר, גידור, אחסנה ושער כניסה ויציאה. ה. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן. ו. סככות צל. ז. חדרי שנאים. ח. מסחר כשימוש נלווה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1) תותר הקמת מתקנים פוטו - וולטאים על הגגות/סככות הרכב בהתאם להנחיות תמ"א 1. 2) על תחנות השנאים יחולו ההוראות בנושא חשמל המפורטות בפרק 6.9 להלן. 3) תיוצר הצללה של לפחות 40% מהשטח באמצעות נטיעות עצים ו/או אלמנטים שונים להצללה, תוך שימת דגש על הצללה רציפה ככל הניתן בקרבת התחנות לתחבורה ציבורית. 4) יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 5) עד למימוש מסוף הקצה תותר הקמת חניון לרכב פרטי ו/או ציבורי.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>א. מעבר לכלי רכב, לאופניים ולהולכי רגל, חניות ציבוריות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.16	דרך מאושרת
<p>ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת קרקע. ד. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ותמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור. ד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
4.16.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למצוין בתשרים. 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 יכלול בין היתר: קביעת מפלסי הדרכים סופיים, הסדרי תנועה, תכנון נטיעות.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</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 נפצים. 4) לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	
4.17	דרך ו/או טיפול נופי
4.17.1	שימושים
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. טיפול נופי. ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
4.17.2	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>עבודות פיתוח בשטח זה יעשו בד בבד עם פיתוח המגרשים הגובלים.</p>	
4.18	מגורים מסחר ותעסוקה
4.18.1	שימושים
<p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה, מרתף. ב. מסחר: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר. לא תותר מכירת חומרי בנייה כגון בלוקים, מלט חול וחצץ בתפוזרת ולא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים. ג. מעברים מקורים להולכי רגל (ארכדה). ד. תעסוקה: משרדים וחללי עבודה שאינם מהווים מטרד למגורים. ה. מקלט ציבורי, מרכז לחלוקת דואר, סניף בנק ומרכז איסוף פסולת ומיחזור. ו. חניות, דרכי שירות וגישה ומעבר לרכבי שירות וחירום.</p>	
4.18.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p>	



- (1) תותר הקמת מספר מבנים במגרש, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו.
- (2) ככל ומבני המגורים והתעסוקה יהיו מבנים נפרדים זה מזה, יישמר בין המבנים מרחק מינימלי של 8 מטרים.
- (3) הממ"ד ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי ובכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף.
- (4) מחסן: תותר בניית מחסן עבור כל יח"ד כחלק ממבנה המגורים העיקרי יתאפשר מחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע אותו ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.
- (5) חניה: תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. מונה הדפסה 49 תכנון זמין
- 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 ושער החניה יפתח לכיוון מגרש. במגרשים בהם תותר חזית מסחרית יש לתת עדיפות לנגישות ולחנייה עבור המגורים בעורף המגרש.
- (6) שיג: תותר הקמת "שיג" כחלק ממבנה מגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בנין צדדי וקדמי/אחורי 0.0, במיקום שלא ימנע את ניצול מלא 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) חדרי החשמל והתקשורת לטובת המגורים, מסחר ותעסוקה יהיו נפרדים זה מזה והנגישות לחדרי התקשורת יהיו ברות גישה משטח ציבורי.

מסחר:

- (8) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לכביש מס' 1 ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב.
- (9) מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5 מ'.
- (10) יתאפשר בינוי מגורים ללא פיתוח החזית המסחרית ובתנאי שלא יפגע במימוש עתידי של החזית המסחרית.
- (11) בשטח המסומן בתשריט בחזית מסחרית זיקת הנאה להולכי רגל יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' לכל אורכה אשר יאפשר תנועה חופשית להולכי רגל.
- (12) עיצוב חזית הארכדה יהיה בעל אופי אדריכלי אחיד, בהתאמה למבנים הסמוכים. גובה וריצוף הארכדה יהיה אחיד. כל מרכיבי הפיתוח של הארכדה יהיו בהתאם להגדרת מהנדס הוועדה.
- (13) לא תותר הקמת גדרות, מחסומים או מכשולים כלשהם קבועים או זמניים, שמונעים את המעבר החופשי לציבור בתחום המסומן כזיקת הנאה לטובת הציבור.
- (14) שילוט ופרסום העסקים לאורך החזית המסחרית יהיה עפ"י פרט או פרטי שילוט אחידים שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- (15) גובה קומת המסחר נטו לא יעלה מ- 5.20 מ' ולא יפחת מ- 2.75. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'.
- (16) הכניסה למסחר ולאגף המגורים תהיה בנפרד. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.
- (17) מחסנים, שטחי עזר ושטחים תפעוליים למסחר לא יותרו בחזית המבנה.

עסקי מזון:

- (18) 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.
- (19) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

4.18

מגורים מסחר ותעסוקה

הגבוה ביותר בבניין.
20) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

ב

אדריכלות

1) 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.
2) חומרי בנייה: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא יותר שימוש בחומרים כגון אסבסט.
3) חומרי גמר: חומרי הגמר של קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרש יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
4) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן (ע"י המעקה, מסתור ייעודי או חלק מהמבנה) ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.

ג

הוראות פיתוח

1) גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, יהיו בעיצוב דומה בכל הרחוב וישולבו בתכנון הגדר.
2) השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.
3) קירות תמך: תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש.

4.19

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.19.1

שימושים

א. מבנים לצרכי ציבור כגון: צרכי חינוך, דת, קהילה, רווחה, בריאות, נופש וספורט, חווה חקלאית לצרכי לימוד והדרכה וכדומה.
ב. מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור כגון ביתן שמירה, סככות צל, וכן מתקני תשתית לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.
ג. גינות ונטיעות, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה, גינות שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופנים.
ד. מרכז איסוף פסולת ומחזור.
ה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.

4.19.2

הוראות

א

אדריכלות

1) גגות: הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן (ע"י המעקה, מסתור ייעודי או חלק מהמבנה) ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.
2) חומרי בנייה: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא יותר שימוש

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.19
<p>בחומרים כגון אסבסט.</p> <p>3) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים כגון חיפוי קרמי, חיפוי אבן, מתכת, זכוכית ושילוב ביניהם. חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה, ויפורטו בבקשה להיתר הבנייה. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.</p> <p>4) המבנים ומתקני הספורט במוסדות החינוך יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות תוך מזעור מטרדים למגורים סמוכים.</p> <p>5) עד זמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים המיועדים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון כחורשות זמניות לאישור מהנדס הוועדה. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה.</p> <p>6) בתכנית הפיתוח ייקבעו שילוב מבנה הציבור בסביבתו ונגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.</p> <p>7) השצ"פ יתוכנן תוך הבטחת חיבוריות ונגישות למערכת צירים ושבילי אופניים עירונית ותוך התייחסות לנגישות במערך התנועה והתחבורה הציבורית.</p> <p>8) מבני עזר: הקמת מבני העזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בנין 0.0. במקרה של בנייה בקו בנין 0.0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. גובה מבנה נפרד יהיה עד 3.00 מ'.</p>	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1) השימושים ידרשו לעמוד בכל החוקים והתקנות הסביבתיות לעניין איכות אוויר, רעש, שפכים, פסולת, זיהום קרקע ומי תהום, חומ"ס וכדומה.</p> <p>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.</p> <p>3) הצללה: הצללה באמצעות התקנת מתקני צל או באמצעות עצים בוגרים לפחות 30% משטח כל שצ"פ.</p> <p>4) יש להימנע מפגיעה בערכי טבע מוגנים על פי חוק. טרם ביצוע הכשרת קרקע לטובת פיתוח, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע, אופן הטיפול בהם (שימור/הענתקה/היתר פגיעה) יתבצע בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>5) בפיתוח השטחים יש להתייחס לנושא הטיפול במינים פולשים ולמנוע כניסה והתבססות של מינים פולשים מבעוד מועד, לנטר ולבער מינים פולשים 5 שנים מביצוע העבודות, בהתאם להנחיות רט"ג.</p>	ג

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	ציד-י- צמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
6	6	6	1	1	4		5		(1) 65		65	550	,1200 1202	מתקנים הנדסיים	חניון		
0	0	0		1	3		10		(3) 10		(2) 10	550	- 1200 ,1202 1204	חניון	חניון		
0	0	0		1	5		60		(3) 60		(2) 50	7250	1203	חניון	חניון		
5	5	5	1	3	14		45		1792	525	453	814	750	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5		3	12		45		1180	100	390	690	600	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	14		45		10700	3500	2700	4500	9150	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5							70		20	50	9150	502	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
6	6	6	1	1	4		5		(4) 75			75	9150	507,502	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5		2	10		45		615		245	370	500	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5		2	10		45		700		280	420	500	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	5	1	3	14		45		1722	455	453	814	650	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
אחוריה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
3	3	3	1	3	14			45		1227	304	369	554	800	506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	14			45		10700	3500	2700	4500	13800	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5								70		20	50	13800	507	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3		2	10			45		510		220	290	810	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	14			45		1189	266	369	554	700	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3		2	10			45		550		220	330	450	510	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	(7) 3	12			45		2170	250	(6) 480	(5) 1440	1000	511	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	(7) 1	4					240		(6) 70	(8) 170	1000	511	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	(7) 3	12			50		1850	250	(6) 400	(5) 1200	500	512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5		(7) 1	4					240		(6) 70	(5) 170	500	512	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	3	12			40		1300	100	300	900	500	513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	3	3	1	3	14			45		1040	312	208	520	800	514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	4	15	6	4	50		823	60	(10) 163	(9) 600	650	55 - 1, 86 - 61 - 91, 89 - 98, 95 120, 118 , 128 - - 134 153, 147 171 -	מגורים	מגורים א'	
3	3	3	1	4	15	6	(11) 5	50		860	60	(10) 200	(9) 600	650	- 148 129, 152 87, 133 - , 90, 88 - , 97 - 96 , 60 - 56 , 119, 139 170	מגורים	מגורים א'	
3	3	3	1	3	12	6	3	50		636	60	126	450	400	- 300 378, 376 380 -	מגורים	מגורים א'	
3	3	3	1	5	21	10	12	60		2400	120	480	1800	1150	415, 400	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	1	5				60		345	45	90	210	1150	415, 400	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	5	21	12	12	60		2380	100	480	1800	950	- 401 404	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	1	5				60		315	40	80	195	950	- 401 404	מסחר	מגורים ב'	
3	3	3	1	5	21	10	16	60		3160	120	640	2400	1150	405	מגורים	מגורים ב'	
3	3	3	1	5				60		345	45	90	210	1150	405	מסחר	מגורים ב'	
3	0	3	1	5	21	10	16	60		3160	120	640	2400	1150	406	מגורים	מגורים ב'	
3	0	3	1	5				60		515	65	130	320	1150	406	מסחר	מגורים ב'	
3	0	0	1	5	21	16	16	60		3140	100	640	2400	950	407	מגורים	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	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
3	0	0	1	5			60		460	60	120	280	950	407	מסחר	ב' מגורים		
3	3	0	1	5	21	16	60		3140	100	640	2400	950	408	מגורים	ב' מגורים		
3	3	0	1	5			60		460	60	120	280	950	408	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	4	15	10	60		1620	100	320	1200	700	409	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	1	5		60		460	60	120	280	700	409	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	14	60		3150	110	640	2400	1000	410	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	5			60		345	45	90	210	1000	410	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	9	60		3160	120	640	2400	1300	411	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	5			60		460	60	120	280	1300	411	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	13	60		2760	120	240	2400	1200	- 412 413	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	5			60		345	45	90	210	1200	- 412 413	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	12	60		2380	100	480	1800	1000	414	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	5			60		285	35	75	175	1000	414	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	10	60	(12) 12	2400	120	480	1800	1350	- 416 419	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	1	5		60		345	45	90	210	1350	- 416 419	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	13	60	(12) 16	2760	120	240	2400	1500	- 420 425	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	1	5		60		345	45	90	210	1500	- 420 425	מסחר	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	10	60		2400	120	480	1800	1350	- 427 428	מגורים	ב' מגורים		
3	3	3	1	5	21	9	60	(13) 12	2400	120	480	1800	2000	2050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	3	3	1	5			60		690	90	180	420	2000	2050	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
3	3	3	1	1	4		5		(1) 65			65	2000	2050	מתקנים הנדסיים	מגורים מסחר ותעסוקה		

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	3	3	1	5	21			60		2400	120	480	1800	4000	2050	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	5	5		4	15			45		2000	200	450	1350	1000	1300	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	1	4			50		1300	300	300	700	1000	1300	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	1	4			5		65			65	1000	1300	מתקנים הנדסיים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5		4	15			45		1200	300	270	630	1000	1300	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	1	4	15			45		1500	150	330	1020	700	1301	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	0	1	4			50		900	150	225	525	700	1301	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת (14) 4	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	5	5	0	1	15		45		825	150	200 (6)	475 (5)	700	1301	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	0	1	4		50		20				20	2100	מסחר	מרכז תחבורה		
0	0	0	0	1	3		50 (3)				40 (2)	10 (3)	6000	2100	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה		
6	6	6	1	1	4		5		75 (4)			75	6000	2100	מתקנים הנדסיים	מרכז תחבורה		
				1	4				50		50		50	1800	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
					1								2000	- 1500 1501	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
6	6	6	1	1	4		5		50 (1)			50	850	600	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
6	6	6	1	1	4		5		65 (1)			65	850	- 600 604,602 611	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0		1	5		50		50 (2)		50 (16)		850	- 600 608,606 611 -	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
6	6	6	1	1	4		5		75 (1)			75	850	603	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	1	3	12		50		1100	300	320	480	700	2000	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



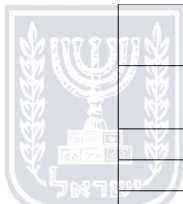
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
6	1202, 1200	מתקנים הנדסיים	חניון
0	1204, 1202 - 1200	חניון	חניון
0	1203	חניון	חניון
5	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	502	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
6	507, 502	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
5	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	507	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	510	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	511	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	511	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	512	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	512	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	513	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	514	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	1 - 55, 61 - 86, 89, 91 - 98, 95 - 118, 120 - 128, 134 - 147, 153 - 171	מגורים	מגורים א'
5	56, 97 - 96, 90, 88 - 87, 133 - 129, 152 - 148 - 170, 119, 139, 60 - 300	מגורים	מגורים א'
5	380 - 378, 376 - 300	מגורים	מגורים א'
5	415, 400	מגורים	מגורים ב'
0	415, 400	מסחר	מגורים ב'
5	404 - 401	מגורים	מגורים ב'
0	404 - 401	מסחר	מגורים ב'
5	405	מגורים	מגורים ב'
0	405	מסחר	מגורים ב'
5	406	מגורים	מגורים ב'
0	406	מסחר	מגורים ב'
5	407	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
0	407	מסחר	מגורים ב'
5	408	מגורים	מגורים ב'
0	408	מסחר	מגורים ב'
5	409	מגורים	מגורים ב'
0	409	מסחר	מגורים ב'
5	410	מגורים	מגורים ב'
0	410	מסחר	מגורים ב'
5	411	מגורים	מגורים ב'
0	411	מסחר	מגורים ב'
5	413 - 412	מגורים	מגורים ב'
0	413 - 412	מסחר	מגורים ב'
5	414	מגורים	מגורים ב'
0	414	מסחר	מגורים ב'
5	419 - 416	מגורים	מגורים ב'
0	419 - 416	מסחר	מגורים ב'
5	425 - 420	מגורים	מגורים ב'
0	425 - 420	מסחר	מגורים ב'
5	428 - 427	מגורים	מגורים ב'
3	2050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	2050	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3	2050	מתקנים הנדסיים	מגורים מסחר ותעסוקה
3	2050	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	1300	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 0	1300	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	1300	מתקנים הנדסיים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	1300	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	1301	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 0	1301	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(15) 0	1301	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	2100	מסחר	מרכז תחבורה
0	2100	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
6	2100	מתקנים הנדסיים	מרכז תחבורה
	1800	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	1501 - 1500	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
6	600	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
6	611, 604, 602 - 600	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
0	611 - 608, 606 - 600	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
6	603	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	2000	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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**

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לצורך הקמת תחנת השנאה ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי..
- (2) הערך מתיחס ל% מקסימום. לאלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה.
- (3) הערך מתיחס ל% מקסימום.
- (4) לצורך הקמת תחנת השנאה ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי.
- (5) ניתן לנייד עד 30% מכל שימוש. (למעט מבני ציבור ותעסוקה למסחר).
- (6) ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת עד 85% משטחי השירות המותרים.
- (7) סה"כ 3 קומות. מסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד..
- (8) ניתן לנייד עד 30% מכל שימוש. (למעט מבני ציבור ותעסוקה למסחר).
- (9) ! השטח העיקרי כולל: "שיג" כהגדרתו בתכנית בשטח עד 60 מ"ר ומשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור בשטח עד 30 מ"ר.
- (10) שטח השרות מעל הכניסה הקובעת לכל יחידת דיור כולל: עד 13 מ"ר עבור מחסן, עד 15 מ"ר עבור חניה מקורה בלבד, ממ"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף. הקומה המסחרית תכלל במניין סה"כ הקומות במגרש, ולא בנוסף. יותר מתוך כלל הזכויות המוקנות במגרש מגורים עד 140 מ"ר עיקרי + שירות למבנה זמני למגורים..
- (11) 2 יח"ד קטנות בכל תא שטח.
- (12) 2 יח"ד מתוך סה"כ יח"ד במגרש זה הינן יח"ד קטנות כהגדרתן בתכנית.
- (13) 4 יח"ד קטנות בכל תא שטח.
- (14) סה"כ 4 קומות. מסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד..
- (15) קו בניין 0 למעבר המקורה (ארקדה).
- (16) הערך מתיחס ל% מתא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

א. 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, יהיו בהתאם להנחיות רט"ג.

2) אישור הועדה מקומית 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 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.

4) אישור תכניות 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, העתקה, הטמנה של קווי חשמל בתחום הבינוי

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.

7) השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכנית תכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, כולל ככל שיידרש הנחיות להקמה או להרחבה של מתקן הקצה לשפכים מט"ש רהט.

8) בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב זמניים.

9) תנאי למתן היתר בנייה לעבודות עפר למגרשי המגורים יהיה הקמת קו ביוב מאסף לשכונה וחיבורו למט"ש רהט.

10) תנאי להיתר בניה למגרשי מגורים הינו משדרוג מט"ש רהט או אישור משרד הבריאות ליכולת המט"ש לקליטת שפכים.

11) התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

ב. בקשה להיתר בנייה למגרש -

12) 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:

א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .</p> <p>ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.</p> <p>ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.</p> <p>13) הבקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה על גבי תשריט החזיתות של המבנה בקני"מ 1:100.</p> <p>14) מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב והניקוז, הדרכים, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.</p> <p>15) תנאי להיתר בניה למבנים חדשים הינו חישוב עמידותם בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע אשר תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו אשר בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.</p> <p>16) אישור פיקוד העורף לפתרוניות המיגון.</p> <p>17) במגרשים בהם יש שימושים ציבוריים - הבטחת סידורי נגישות.</p> <p>18) במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים - תכנון כניסות נפרדות למגורים ולפעילויות האחרות, למניעתו מטרדים הדדיים.</p> <p>19) 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>20) 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. אשר השלמת בצוע הקיר התומך ע"י נציג הרשות המקומית - תנאי לתחילת בצוע עבודות בתחום המגרש.</p> <p>21) תנאי להיתר בניה ופיתוח מתחם 2 יהיה העתקת קו מקורות ותאום עם חברת מקורות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>22) היתר בנייה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>23) בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד "שצ"פ", "שביל" ו-"מבנים ומוסדות ציבור" תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.</p> <p>24) התכנית כוללת הוראות אדריכליות והנחיות לחומרי בניה וגמר. ככול שיאושרו על ידי הוועדה המקומית הנחיות מרחביות, הנחיות המרחביות יגברו על האמור בתכנית זו.</p> <p>25) במגרשים הסמוכים לצמתים (מגרשים פינתיים) יש להסיג גדרות וצמחיה (כולל בינוי) בהתאם למשולשי ראות שיוצגו כחלק מנספח התנועה.</p> <p>26) הסדרת מגרשים הגובלים בפשט הצפה :</p> <p>א. בשבילים 707 ו-708 ובמגרשים 83-85 ו-317-318 הקמת מגרשים אלו מצריכה טיפול מקדים של השטח ע"י מילוי קרקע באישור יועץ קרקע וביסוס כך שהמגרשים ינוקזו כלפי כביש מס' 7 מצפון. במידת הצורך ישולב צינור ניקוז תת-קרקעי בכביש, לקליטת מי הנגר מהמגרשים.</p> <p>ב. במגרשים 319 ו-320 הפרש הגובה כלפי הנחל (צפון-מערב) ייפתר ע"י קיר תומך על מנת להותיר מקום להסדרת הנחל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>(27) תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתא שטח 2100 יהא רישום השטחים המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים בתא שטח זה על שם מדינת ישראל. זאת, בין אם בדרך של רישום, הפקעה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין. לא ניתן לסטות מתנאי זה אלא בכפוף לקבלת אישור בכתב מן הרשות הארצית לתחבורה ציבורית.</p> <p>(27) במגרש 1800 למתקן הנדסי יהיה צורך בהכנת מסמך סביבתי ו/או נופי ואישור הממונה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(28) היתר בניה למתקן המים במגרש 1800 יועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>(29) כתנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 2000 תידרש בחינת מטרדי רעש ממתקני המים בתא שטח מס' 1800 וככל ויידרש יקבעו אמצעים למניעת מטרדי רעש לשימושים רגישים סמוכים.</p> <p>(30) חיבור למחלף דבירה - אישור נת"י כתנאי להיתר בניה לביצוע החיבור למחלף והשלמת ביצוע העבודות לשביעות רצונה טרם פתיחה לתנועה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>היתר בנייה למגורים במבנים זמניים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר למגורים זמניים הינו חתימת "המנהל" כמוגדר בתכנית זו ואישורו לעמידה בתנאי לזכאות.</p> <p>ב. ההיתר מיועד עבור תושב פזורה אשר שנדרשת הסדרת מקום מגוריו.</p> <p>ג. מגיש הבקשה להיתר חתום על הסכם הסדרה.</p> <p>ד. מגיש הבקשה להיתר צרף הסכם פיתוח מכר חתום על ידי רשות מקרקעי ישראל או כל חוזה תקף אחר המאשר על פי כל דין כי הינו בעל זכות בקרקע לצורך הגשת היתר.</p> <p>ה. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הינו פתרון ביוב מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
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' 6.1, כולל מתן מענה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. פינוי כל הפסולת משטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר. לרבות שיקום שטח סביב המגרש בהתאם לתכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ג. השלמה של גידור המגרש.</p> <p>ד. אישור להפעלת תחנה / חדר השנאה - קבלת אישור הפעלה מהממונה משרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>ה. מבני הציבור - השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה מגורים זמני ולמבנה קבע בתשתיות זמניות/מקומיות בתחום התכנית יהיה פיתוח התשתית הציבורית הנדרשת לטובת שירות מבנה זה, ובכלל זאת המענה במבנים ומוסדות ציבור ופיתוח דרכי הגישה לפי עניין.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.5
<p>א. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי הועדה המרחבית.</p> <p>ב. בכל מקרה, הנחיות לעניין עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יינתנו ע"י הרשות המקומית לעת</p>	

<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.5</p>
<p>הגשת בקשת המידע להיתר בנייה לצורך הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</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>ג. על אף האמור לעיל, תאי שטח 2100 יופקעו וירשם על שם המדינה לפי כל דין, ככל שאינם רשומים על שמה כאמור.</p> <p>הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
<p>6.8 חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. במקרה של חזית מסחרית במגרשים המיועדים למגורים, בהם השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:</p> <p>1) אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מ'.</p> <p>2) החניה התפעולית תקבע ותסומן בנספח התנועה, ותבודל בפועל מרצועת החניה.</p> <p>3) המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מ' לפחות.</p> <p>ג. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p> <p>ד. חניה במפריצי חניה לאורך דרכים תהיה חניה ציבורית.</p> <p>ה. חניה תפעולית: בהתאם להנחיות תקן החניה, יש לתכנן חניה תפעולית בתחומי המגרשים בכלל זה מרחב לתמרון רכב השרות באופן שיכנס למגרש באופן חזיתי ויצא חזרה לרחוב באופן חזיתי.</p> <p>ו. חניה תפעולית עבור חזית מסחרית: באזור בו החזית המסחרית משתרעת על פני מספר מגרשים, יש לקבוע חניה תפעולית כך שהמרחק מהחניה התפעולית למסחר אותו היא משרתת יהיה סביר ולא יעלה על מספר עשרות מטרים, לפי מאפייני האזור והמסחר, ותהיה גישה נוחה להובלת סחורות ומטענים מהחניה למסחר. בשטח מסחרי קטן מ- 400מ"ר בו לא ניתן להגדיר חניה תפעולית בתוך מגרש, יש לוודא כי בקרבת מקום קיימת אפשרות לחניה תפעולית. במקרה זה החניה התפעולית, אם הוגדרה במסגרת זכות הדרך, תופרד פיזית מיתר החניה לאורך אבן השפה (אם קיימת). במקרה זה החניה התפעולית תוגדר לפי פרט מנחה במילואה נפרדת בנספח התנועה בקני"מ 250:1.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הוראות כלליות לביצוע 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</p>	

דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח המגרשים.
 (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.
 (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
 (4) לא תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה, למעט מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחקה 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.
 (6) כלל התשתיות הנדרשות לצורכי השכונה יהיו בתחום המוניציפאלי של עיריית רהט.

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 הרלוונטים.

(4) תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ ליעוד קרקע עליו ניתן להקימן.

(5) כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. כמו כן חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.

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.

(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.

(3) לא יוצא היתר בניה אלא אם פתרון ביוב תואם את האמור בנספח הביוב לתכנית.

ד. קווי מקורות :

(1) תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך

פיתוח תשתית

6.9

גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.
 2) מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.
 3) יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות". דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.

חשמל

6.10

א. קווי החשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת קרקעיים.
 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.
 ג. תחנות ההשנאה ימוקמו בהתאם להנחיות חח"י והמשרד להגנת הסביבה.
 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:

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'

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'.
 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.
 יג. קו עזר 4 מתייחס לקו מתח עליון מבוטל מתמ"מ 23/14/4.

6.11

תקשורת

- א. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, ותותר גם מערכת תקשורת אלחוטית.
- ב. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת.
- ג. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.
- ד. 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. בנוסף, מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל יתואם מול חח"י.
- ה. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקן בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם יתואם עם אדריכל השכונה ויאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.12

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. מרכזי איסוף פסולת ומחזור יוקמו מרכזי איסוף פסולת ומחזור בסמיכות למגורים ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה, באופן שיבטיח נגישות טובה ונוחה לתושב ולרכב האיסוף.
- ב. מערך איסוף אשפה
- 1) תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויוקמו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו').
- 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.
- 3) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה.
- 4) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף.
- 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 ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ג. גינון ונטיעות
- 1) בשטחים הציבוריים תוכן תכנית גינון בליווי רט"ג.
- 2) גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.
- 3) בגינון העירוני והפרטי תינתן העדפה לשתילת צמחים 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.
- ד. 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 חלחול למי נגר, ועוד.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

ה. הוראות בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובנייה

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 תשמש לחפוי פני השטח בתם בצוע עבודות הפיתוח.

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.

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 ונוק לרכוש.

4) 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.

חומרי חפירה ומילוי

6.13

היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון -

א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.

ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

שמירה על עצים בוגרים

6.14

א. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ב. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כי נעשה מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

ניהול מי נגר

6.15

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.

ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי.

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.

ד. 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'.

ה. 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



ניהול מי נגר	6.15
<p>לאזורים מגוונים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.</p> <p>ו. 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>ז. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ח. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, למניעת הצפות.</p>	

עתיקות	6.16
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	אכלוס השכונה	סלילת דרך מס' 1 עד תא שטח 220. בשלב תכנון מפורט לכביש מס' 1 יש לבצע סקר הידרולוגי מפורט לכביש לפני הקמתו. חיבור למאסף ראשי של שכונת אזיאדנה מדרום ואישור תאגיד המים והביוב שהמט"ש מסוגל לקבל את תוספת השפכים הצפויה מהשכונה.	
2	עבודות פיתוח במתחם 2	העתקת קו המים הארצי הקיים אל מחוץ לתחום הבינוי.	
3	הגעה לקיבולת ריאלית באוכלוסיית השכונה	עדכון הפרוגרמה לצרכי ציבור ונספחי המים, הביוב והתחבורה והוספת שטחים נדרשים כתנאי להמשך מימוש התכנית והוצאת היתרים ליח"ד.	



7.2 מימוש התכנית	
בתוך 20 שנים מיום אישור התכנית.	