

6-5082

מרחב תכנון מקומי רהט

משרד התכנון והבנייה

14 03 2005

חוק התכנון והבנייה התשל"ה - 1965
מחוז דרום - נפת באר שבע

757

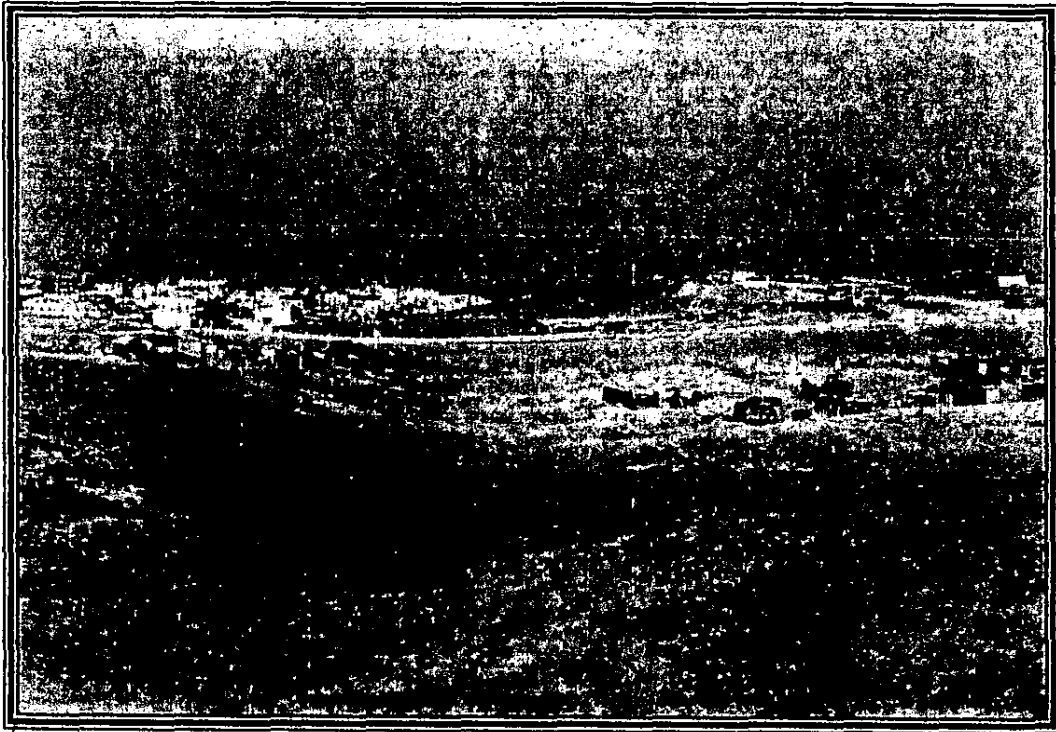
רהט דרום - מתחם 4
תכנית מפורטת מס. 409/03/17
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

אזור-ניחול ומודע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

[Handwritten signature]

שם
ותימה

הוראות התכנית



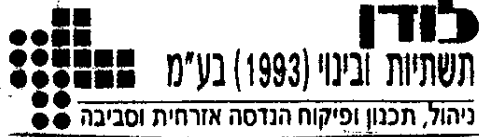
409/03/17

פברואר 2005 - מהדורה מס. 8 (rah 860-2)

22/11/04

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
רח' אשכול 36, הוד השרון 45343, טל. 09-7446015/6 פקס. 09-7446017

409/03/17
5414
7/7/05



עיריית רהט

לודן תשתיות ובינוי בע"מ

המינהלה לקידום הבדואים בנגב

דברי הסבר

רהט נוסדה ב- 1972 כעיר הבדואית היחידה בארץ. לאחר הרחבת תחום השיפוט שלה היא משתרעת על שטח שיפוט של כ- 23,000 דונם ואוכלוסייתה מונה כיום כ- 40,000 נפש. לפי תחזיות תימנה העיר כ- 90,000 נפש בשנת 2020. הריבוי הטבעי בעיר גבוה מאוד והאוכלוסייה סובלת מרמת אבטלה גבוהה ורובה במצב סוציו-אקונומי נמוך יחסית. רהט נחשבת ליישוב הבדואי הגדול ביותר מבין שבעת היישובים הבדואים שהוקמו מסביב לעיר באר - שבע. העיר ממוקמת בצמוד לנחל גרר, מצפונו. עתודות הקרקע העיקריות לפיתוחה הן מצידו הדרומי של הנחל. למרות שלאחרונה הורחב תחום השיפוט העירוני והוכנה תכנית מתאר מקומית חדשה לעיר (מצויה בשלבי אישור), סובלת העיר עדיין מחוסר יכולת להתפתח ולהיבנות. קיימת מצוקה קשה של קרקעות זמינות לבנייה בעיר.

שלב א' של דרום רהט חולק לחמישה מתחמים, אשר תכניות מתאר מקומיות מוכנות להן במקביל. מתחם 4 נמצא בדרום העיר רהט, דרומית לנחל גרר הוא ואדי אל חאזן. שטח המתחם כ- 1,067 דונם. מרבית שטח זה כיום הינו חשוף, הטופוגרפיה הינה גבעות וואדיות ובחלקים מסוימים קיימים מספר ריכוזים של בניינים. מטרת תכנית זו הינה למצוא פתרון למצוקת המגורים הקשה הקיימת בעיר ולתכנן אזור מגורים בסטנדרטים גבוהים בדרום רהט. התכנון מיועד לעמוד בסטנדרטים המקובלים של תכנון ובנייה ביישובים יהודיים בגודל דומה. התכנית כוללת קיבולת מגורים של כ- 1,760 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ- 3 יח"ד לדונם נטו בסוגי בנייה מגוונים. גובה הבניה בצמודי הקרקע עד 3 קומות ובבנייה המשותפת 3-6 קומות. התכנית כוללת מגוון של פתרונות אורבניים ושל דגמי מגורים המתאימים לאוכלוסייה הבדואית. במגרשי המגורים החד משפחתיים המיוחדים יותר עד 3 יחידות אירוח במגרש. סה"כ בתכנית עד 220 יחידות אירוח. התכנית מקצה שטחים ציבוריים ושטחי מסחר בהתאם לפרוגרמה ולזכויות הבניה המותרות בכל מגרש. סה"כ מ"ר לבניה למסחר 5,358 (4,465 מ"ר עיקרי ו- 893 מ"ר שירות), סה"כ מ"ר בניה לבנייני ציבור 43,200 מ"ר (36,000 מ"ר עיקרי ו- 7,200 מ"ר שירות), סה"כ מ"ר בניה לתעסוקת נשים 5,097 מ"ר (4,247 מ"ר עיקרי ו- 850 מ"ר שירות). בתכנית מיועדים 66.8 דונם לשטחים פתוחים הכוללים גנים שכונתיים, גני משחק לילדים ולפעוטות, שבילים ופסי ירק.

תכנית זו מבוססת על תכנית המתאר לרהט דרום (תכנית מס. 406/02/17), על תכנית המתאר המקומית החדשה של רהט (תכנית מס. 402/02/17) המצויות בשלבי אישור, על תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 14/4 המאושרת ועל תכנית האב לדרום רהט שהוכנה ב- 2002, בתהליך אינטנסיבי של שיתוף הציבור.

צוות הניהול¹

מנהל הפרויקט

צוות התכנון

ראש צוות התכנון

פרוגרמה ומוסדות ציבור

תנועה

מדידות

חשמל

מים וביוב

הידרולוגיה וניקוז

השתתפות בתכנון

מיחשוב

- אינג' א. אידל, לודן תשתיות ובינוי בע"מ

- אדר' עמוס ברנדייס, אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

- מר לואיס בר ניר, אורבניקס בע"מ

- אינג' יואב קישוני ואינג' דליה קישוני, מהוד - מדידות והנדסה בע"מ

- אינג' ג'ורג' לינדנפלד ז"ל, מדידות נגב - הנדסה אזרחית בע"מ

- אינג' יוסי אהרוני ומר איציק ארבל, הנדסת חשמל

- אינג' יעקב תומא, הנגב הנדסה אזרחית

- אינג' חובב אלגביש, לביא - נטיף מהנדסים יועצים בע"מ

- גב' טלילה אוזן ואדר' עידו צוק, משרד עמוס ברנדייס בע"מ

- גב' יעל גרינברגר וגב' בטי ידידיה, יהב שירותי מחשוב בע"מ

¹ בין החודשים אפריל לאוגוסט 2003 הייתה אדר' נילי וייסמן מנהלת התכנון.

14 03 2005

תוכן עניינים

1. כללי

4	1.1 שם התכנית
4	1.2 מקום
4	1.3 מחוז
4	1.4 נפה
4	1.5 גושים וחלקות
4	1.6 גבולות התכנית
4	1.7 שטח התכנית
4	1.8 בעל הקרקע
5	1.9 יוזם התכנית
5	1.10 מגיש התכנית
5	1.11 עורך התכנית
5	1.12 מסמכי התכנית
5	1.13 יחס לתכניות אחרות
5	1.14 ציונים בתשריט

2. מטרות

6	2.1 מטרות התכנית
---	------------------

3. תכליות ושימושים

6	3.1 כללי
6	3.2 אזור מגורים א'
8	3.3 אזור מגורים ב'
9	3.4 אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית
10	3.5 אזור מגורים ג'
10	3.6 אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
11	3.7 שטח לבניני ציבור
13	3.8 שטח לתעסוקת נשים
13	3.9 אזור מסחרי
14	3.10 שטח ציבורי פתוח
15	3.11 שטח למתקן הנדסי
16	3.12 דרך מוצעת
16	3.13 דרך משולבת

17	3.14 חניה ציבורית
18	3.15 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה
22	4. חניה
22	4.1 חניה לרכב פרטי
22	4.2 חניה לרכב כבד
22	5. תשתיות
24	6. הנחיות איכות סביבה
24	7. הוראות בניוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים
26	8. יישום התכנית והוראות כלליות
26	8.1 תנאים למתן היתר בניה
27	8.2 מבנים להריסה
27	8.3 חלוקה ורישום
27	8.4 הפקעות
27	8.5 שלבי ביצוע
27	9. חתימות
28	נספח - קריטריונים לרעש מדרכים

14 03 2005

1. כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 409/03/17, רהט דרום - מתחם מס. 4, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

1.2 מקום

רהט דרום נ.צ. מרכזי 176/350, 587/500

1.3 מחוז

מחוז הדרום

1.4 נפה

באר שבע

1.5 גושים וחלקות

כפי שהועבר ממדידות נגב בתאריך 16.5.04

מס' הגוש	חלקות
100226/3	1 (חלק), 3 (חלק), 9 (חלק)
400125	1 (חלק)
400138	1 (חלק)
100230/2	5 (חלק)
100231/8	1 (חלק), 3 (חלק)

1.6 גבולות התכנית

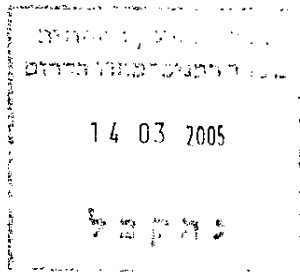
גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול.

1.7 שטח התכנית

שטח התכנית 1067.325 דונם.

1.8 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.



1.9 יוזם התכנית

מינהל מקרקעי ישראל - מינהלת הבדואים
דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע
עיריית רהט
ת.ד. 8
רהט 85357

1.10 מגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל - מינהלת הבדואים
דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע

1.11 עורך התכנית

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
רח' אשכול 36, הוד השרון, 45343. טל. 09-7446015/6 פקס. 09-7446017

1.12 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית כוללות 27 עמודים.
- ב. תשריט התכנית (קנ"מ 1:1,250).
- ג. נספח בניוי ונוף מנחה (קנ"מ 1:1,250).
- ד. נספח תתכים מנחה (קנה מידה 1:500).
- ה. נספח תנועה מנחה (קנ"מ 1:2,500).
- ו. נספח קריטריונים לרעש מדרכים (4 עמודים)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית הכתובות על הוראות תשריט התכנית. בכל מקרה של סתירה בהוראות התכנית הכתובות, יקבעו ההוראות המחמירות יותר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הכתובות או תשריט התכנית לבין נספחי התכנית, יגברו ההוראות הכתובות ותשריט התכנית על הנספחים.

1.13 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רהט מס. 402/02/17 ותכנית מתאר רהט דרום מס. 406/02/17.

1.14 ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט, כמתואר במקרא.

2.1 מטרות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים חדשות בתת רובע 118/2, 118/4 ו-117/1 בדרום רהט ע"י קביעת ייעודם ושימושם של השטחים והתווית דרכי הגישה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים א', ב' ו- ג', לאזור מגורים עם חזית מסחרית ב' ו- ג', לדרכים, לשטח לבנייני ציבור, לשטח למתקן הנדסי, לשטח ציבורי פתוח, לאזור מסחר, לחניה ציבורית ולשטח לתעסוקת נשים.
- ג. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ה. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
- ו. קביעת הוראות סביבתיות לרבות מיגון דירתי להפחתת רעשים.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.

3. תכליות ושימושים

3.1 כללי

- א. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. העמדת הבנינים במגרשים המיועדים לבנייה תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והנוף המנחה של תכנית זו ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ג. זכויות הבניה, קווי הבנין, מספר קומות, גובה הבנייה, התכסית, ומספר יחידות הדיור (ביעוד מגורים לסוגיו) יהיו כמפורט בטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה של מצב מוצע.

3.2 אזור מגורים א'

3.2.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. מבנה מגורים הכולל חלל אירוח (שיג), מבנה חניה, סככת חניה, מחסן לשימוש המגורים, בריכת שחיה פרטית, משרד בייתי, ממ"ד או ממ"ק, מרתף.

3.2.2 הוראות מיוחדות

- א. מגרשים חד-משפחתיים - תותר בניית בנין אחד בלבד על כל מגרש.
- ב. מגרשים דו-משפחתיים - במגרשים אשר במרכזם מסומן "קו ציר מבנה משותף מחייב" תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של קו הציר המסומן. בקירות שיבנו על קו הציר המשותף כאמור, תיאסר בניית פתחים מכל סוג שהוא ויאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף. מיקומו של "קו ציר מבנה משותף מחייב" יקבע ע"י מודד

מוסמך בשלב היתר הבניה, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם
קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש, הכול באישור מהנדס העיר.

ג. מגרש מיוחד - במגרשים המסומנים באות **מ** יחולו גם התנאים הבאים:

• במגרשים אלה יותרו גם השימושים הבאים: יחידות אירוח (צימרים), או יחידת מגורים נוספת קטנה.

• יחידות אירוח (צימרים) - תותר הקמת 3 יחידות אירוח לכל היותר. תובטח נגישות נוחה לכל יחידה. היחידות יבנו בתוך מבנה המגורים, או במבנה צמוד אליו.

ד. משרד בייתי - יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. שטח המשרד לא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי ושירות).

ה. פניסה נפרדת - תותר בשימושים הבאים: למשרד ביתי, לחלל אירוח (שיג) ולמחסן. במגרש מיוחד תותר כניסה נפרדת גם ליחידת מגורים נפרדת וליחידות אירוח (צימרים).

ו. בריכות שחייה פרטיות - תותר הקמתן בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בכל מקרה תותר בריכת שחייה במרחק מינימאלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.

ז. בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין-

• מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.

• קומת מסד - מותרת קומת מסד חלקית, בהתאם לטופוגרפיה.

• חניה - תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.

ח. גגות - יותרו גגות שטוחים, או גגות דעפים. גגות דעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת האזורים.

ט. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

י. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

3.3.1 תכליות ושימושים מותרים

א. מגורים, מבנה חניה, סככת חניה ומחסנים לשימוש המגורים. במגרשים המיועדים לבנייה טורית יותרו גם משרד בייתי וחלל אירוח (שיג) במבנה המגורים.

3.3.2 הוראות מיוחדות

א. מגרשים לבנייה טורית - במגרשים אשר מסומנים בהם "קווי ציר מבנה משותף מחייבים" תותר בניית מבנה מגורים אחד בכל צד של קווי הציר המסומנים. בקירות שיבנו על קווי הציר המשותפים כאמור, תיאסר בניית פתחים מכל סוג שהוא ויאסר ניקוז הגגות לכיוון המבנים השכנים. מיקומם של "קווי ציר מבנה משותף מחייבים" יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה, מתוך שאיפה שחלקי המגרש הפנימיים יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש, וחלקי המגרש הקיצוניים יהיו גדולים יותר על מנת לאפשר קו בניין צידי, הכול באישור מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית לבטל את "קווי ציר מבנה משותף מחייבים" במגרש ולהתיר בניית מבנה מגורים משותף במקום מבנה טורי בתנאי שיעמוד בכל התנאים שנקבעו למגרשים לבניה משותפת ובלבד שתובטח בניית סה"כ יח"ד שנקבעו במגרש. זכויות הבניה שינתנו במגרש אם יוסב לבנייה משותפת, יהיו זהות לזכויות המותרות לבניה משותפת לפי תכנית זו, בהתאם למספר יחידות הדיור המותרות במגרש.

ב. מגרשים לבנייה משותפת - המגרשים בהם לא מסומנים קוים המציינים "קווי ציר מבנה משותף מחייבים". יותר חדר מדרגות פנימי, או מדרגות חיצוניות. יותרו מעליות. תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל מגרש. השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.

ג. משרד בייתי - יותר רק במגרשים לבנייה טורית ואך ורק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה. שטח המשרד לא יהיה יותר מ- 50 מ"ר (עיקרי ושירות).

ד. כניסה נפרדת - במגרשים לבניה טורית תותר כניסה נפרדת בשימושים הבאים: למשרד ביתי, לחלל אירוח (שיג) ולמחסן.

ה. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים או מקלט.

ו. קומת מסד - במגרשים לבנייה המשותפת - מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח תותר גם חניה.

ז. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.

ח. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

ט. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

3.4 אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית

3.4.1 תכליות ושימושים מותרים

א. מגורים, מבנה חניה, סככת חניה, מחסנים לשימוש המגורים והמסחר. בקומת הקרקע יותר מסחר.

3.4.2 הוראות מיוחדות

א. מגרשים לבנייה טורית - במגרשים אשר מסומנים בהם "קווי ציר מבנה משותף מחייבים" תותר בניית מבנה מגורים אחד בכל צד של קווי הציר המסומנים. בקירות שיבנו על קווי הציר המשותפים כאמור, תיאסר בניית פתחים מכל סוג שהוא ויאסר ניקוז הגגות לכיוון המבנים השכנים. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית לבטל את "קווי ציר מבנה משותף מחייב" במגרש ולהתיר בניית מבנה מגורים משותף במקום מבנה טורי בתנאי שיעמוד בכל התנאים שנקבעו למגרשים לבניה משותפת ובלבד שתובטח בניית סה"כ יח"ד שנקבעו במגרש. זכויות הבניה שינתנו במגרש אם יוסב לבנייה משותפת, יהיו זהות לזכויות המותרות לבניה משותפת לפי תכנית זו, בהתאם למספר יחידות הדיור המותרות במגרש וזאת בנוסף לזכויות הבניה למסחר המותרות במגרש בצורתו המקורית. השטח המסומן בתשריט כ"שטח למעבר וחניה משותפת במגרש", ישמש את כל דיירי המגרש לחניה ולמעבר להולכי רגל ולא יותר גידור שלו, באופן שאיננו מאפשר גישה חופשית אליו מכל יחידת דיור במגרש.

ב. מגרשים לבנייה משותפת - המגרשים בהם לא מסומנים קוים המציינים "קווי ציר מבנה משותף מחייבים". יותר חדר מדרגות פנימי, או מדרגות חיצוניות. יותר מעליות. תותר בניית מבנה אחד בלבד בכל מגרש. השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבנין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.

ג. חזית מסחרית וארכדה - בקומת הקרקע (בלבד) תותר חזית מסחרית לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. יותר יציע פנימי כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש בקומות העליונות מגורים. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה 3.5 מ' (ממוצע נטו) וברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט. אם שיפוע הרחוב לא יאפשר בניית ארכדה בצורה סבירה, בסמכות הועדה המקומית לבטל הדרישה לארכדה בחלקים מסויימים, לפי שיקול דעתה. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בנין קדמי מחייב אפס. אם לא יתוכנן מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס העיר.

ד. השימושים המסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. אלה יקבעו על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.

כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט אזורים בהם חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שידותים. מעבר צנרת סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים, בעלת קרקעית אטומה.

ה. הוראות נוספות - על מגרשים אלה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ב'.

ו. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

3.5 אזור מגורים ג'

3.5.1 תכליות ושימושים מותרים

א. מגורים, מבנה חניה, סככת חניה, מחסנים לשימוש המגורים מקלט ומתקנים טכניים.

3.5.2 הוראות מיוחדות

- א. בנין אחד - תותר בניית בנין אחד בלבד בכל מגרש.
- ב. שטח משותף - השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.
- ג. חדר מדרגות - יותר פנימי בלבד.
- ד. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.
- ה. קומת מסד - מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח תותר גם חניה.
- ט. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.
- י. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.
- יא. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

3.6 אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

3.6.1 תכליות ושימושים מותרים

א. מגורים, מבנה חניה, סככת חניה, מחסנים לשימוש המגורים והמסחר. בקומת הקרקע יותר מסחר.

3.6.2 הוראות מיוחדות

א. חזית מסחרית וארכדה - בקומת הקרקע (בלבד) תותר חזית מסחרית לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי

לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. יותר יציע פנימי כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש 03. 200 14
 בקומות העליונות מגורים. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה
 3.5 מ' (ממוצע נטו) וברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל.
 מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט. אם שיפוע הרחוב לא יאפשר בניית
 ארכדה בצורה סבירה, בסמכות הועדה המקומית לבטל הדרישה לארכדה בחלקים
 מסויימים, לפי שיקול דעתה. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בנין
 קדמי מחייב אפס. אם לא יתוכנן מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן
 פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס העיר.

- ג. השימושים המסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים
 סביבתיים למגורים. אלה יקבעו על פי שיקול דעתו של מהנדס העיר. בכל מקרה לא
 תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.
 כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה
 סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה
 הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה
 (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט אזורים בהם חדרי
 מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. מעבר צנרת
 סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים, בעלת קרקעית אטומה.
- ד. הוראות נוספות - על מגרשים אלה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ג'.
- ה. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי,
 עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

3.7 שטח לבניני ציבור

3.7.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. תותר בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות,
 בריאות, מינהל וספורט.
- ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של
 בניני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.
- ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.
- ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.
- ה. מקלט ציבורי.
- ו. המגרשים המיועדים לבניני ציבור ושימושים:
- בסמכות הועדה המקומית לשנות את השימוש במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם
 בניני ציבור כהגדרתם בחוק.

שימוש	מספר מגרש
מעונות יום /גני ילדים	1102, 1103, 1104, 1105, 1107, 1107, 1111, 1112, 1114,
	1115, 1116, 1117, 1119, 1121, 1123, 1125, 1126,
	1127, 1128, 1129, 1133, 1134
בית ספר יסודי	1101, 1120, 1131

14.03.2005

מספר מגרש	שימוש
1118, 1106	שלוחת מתנ"ס
1130, 1110	מרפאה
1122, 1109	מסגד
1124, 1108, 1132	שטח זרובה למבני ציבור

3.7.2 הוראות מיוחדות

- א. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מדבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.
- ב. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבנין.
- ג. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
- ד. הוראות בניין, עיצוב, פיתוח ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:
- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - יותרו גגות שטוחים בלבד.
 - כל קירות הבנינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות, באישור מהנדס העיר.
 - קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.
 - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או בויב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.

- גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
- בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.
- מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

3.8 שטח לתעסוקת נשים

3.8.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות ועוד).
- ב. מתקנים ומבנים למטרת תשתיות, מבנה לתחנת טרנספורמציה וכדומה.
- ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.

3.8.2 הוראות מיוחדות

- א. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.
- ב. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
- ג. הוראות נוספות - על יעוד זה יחולו ההוראות המיוחדות שפורטו לעיל לגבי שטח לבניני ציבור. על אף האמור לעיל לא תחול חובה לציפוי קירות הבניינים באבן.

3.9 אזור מסחרי

3.9.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. מסחר בעל אופי שכונתי.

3.9.2 הוראות מיוחדות

- א. סוג המסחר - המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.
- ב. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.
- ג. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
- ד. הוראות נוספות - על יעוד זה יחולו ההוראות המיוחדות שפורטו לעיל לגבי שטח לבניני ציבור. על אף האמור לעיל לא תחול חובה לציפוי קירות הבניינים באבן.

- ה. עסקי מזון - לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחולת ⁷⁰⁹⁵ 14 03
- הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
- ו. יציע - תותר בניית יציע בקומת הקרקע. שטחי הבנייה יהיו כלולים במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש.
- ז. ארכדה - לאורך החזית של האזור המסחרי יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה 3.5 מ' (ממוצע נטו) וברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט. אם שיפוע הרחוב לא יאפשר בניית ארכדה בצורה סבירה, בסמכות הועדה המקומית לבטל הדרישה לארכדה בחלקים מסוימים, לפי שיקול דעתה. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בניין קדמי מחייב אפס. במגרשים בהם אין ארכדה לאורך החזית של האזור המסחרי בקו בניין 0.0 מ' יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.

3.10 שטח ציבורי פתוח

3.10.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.
- ב. שיג לאירועים חברתיים.
- ג. מקלט ציבורי.
- ד. מחסן גינון.
- ה. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי בוק.
- ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.

3.10.2 הוראות מיוחדות

- א. שיגים - באישור מהנדס העיר תותר בניית שיג כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר להקמת שיג ינתן על ידי מהנדס העיר, תוך שהוא מוגבל מראש בזמן. זכויות הבנייה לשיג יהיו כמפורט בטבלת האזורים.
- ב. שיפוע - שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.
- ג. התאמה למוגבלים בניידותם - על פי תקנים.
- ד. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. בשטחים הציבוריים השכונתיים (הגדולים יותר) יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ה. הוראות עיצוב ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:
- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

- בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים רבים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.
- במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
- ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
- מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.
- קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים למגורים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.
- יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.

ו. בשצ"פים בהם מסומן בתשריט סימבול מצפה נוף יחולו גם התנאים הבאים:

- תובטח נגישות נאותה לנקודות התצפית ויובטח מבט חופשי ובלתי מוסתר מהן בגזרה שרוחבה לפחות 90° לכיוון המסומן בתשריט, ולמרחק כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.
- מותר יהיה למקם במצפה נוף מגדלי מים בתנאי שהם יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני נאות המשתלב בעיצוב הנופי.

3.11 שטח למתקן הנדסי

3.11.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. תחנת טרנספורמציה.

3.11.2 הוראות מיוחדות

- א. על תחנות טרנספורמציה יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.
- ב. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר גמישות במיקום המגרש בתחום השצ"פ הצמוד וכן הגדלתו עד כדי $1/3$ מהשטח הקבוע בטבלת המגרשים. הנגישות למגרש תובטח ע"י סימון "זכות מעבר לציבור" במסגרת הבקשה להיתר.

3.12 דרך מוצעת

3.12.1 תכליות ושימושים מותרים

- ב. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
- ג. תשתיות.
- ד. גינון.

3.12.2 הוראות מיוחדות

- א. תוואי הדרך ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.
- ב. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.
- ג. קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
- ד. תיאסר כניסת רכבים לחניה במגרשי מגורים גובלים מדרכים מס. 1, 6, 12, 13 ו- 20. הועדה המקומית תהיה אחראית לכך שבשלב התכנון המפורט לביצוע ינקטו כל האמצעים האפשריים למנוע נגישות בלתי מוסדרת מהדרכים המתאריות למגרשי המגורים ובכלל זאת באמצעות הצבת מחסומים פיזיים ויצירת הפרשי גבהים.
- ה. שבילי אופניים - ככל שיתוכננו אלה ישולבו במדרכות, או בפסי ירק לאורכם. רוחב מינימלי 1.5 מ'.
- ו. אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
- ז. בניינים קיימים בתוואי הדרך - יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

3.13 דרך משולבת

תכנון וביצוע הדרך המשולבת יהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים" של משרד התחבורה שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.

3.13.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
- ב. תשתיות.
- ג. גינון.

3.13.2 הוראות מיוחדות

- א. תוואי הדרך ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.
- ב. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.
- ג. קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים משולבות בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על

- ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגדש.
- ד. שילוב הולכי רגל וגינון - התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות. ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
- ה. שיגים - על גבי אי תנועה בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת, יותר להקים שיג זמני לאירועים חברתיים. הקמת השיג מותנית בכך שתאפשר תנועה רציפה ובלתי מופרעת של כלי רכב מסביב לאי, כמסומן בנספח התנועה. היתר לשיג ינתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח בתכנית זו.
- ו. בניינים קיימים בתוואי הדרך - יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

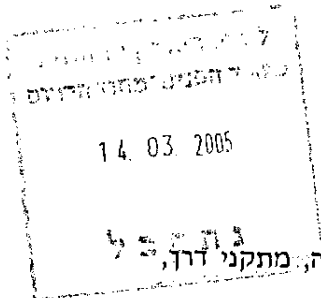
3.14 חניה ציבורית

3.14.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. חניה לכלי רכב. בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך, מתקני חניה ותשתיות.

3.14.2 הוראות מיוחדות

- א. אפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח.
- ב. שימוש בחניה - החניה תספק בין היתר את מקומות החניה הדרושים על פי תקן למסחר המותר במגרשי המגורים הכוללים חזית מסחרית לאורך כביש מס. 1.



3.15 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

3.15.1 מצב קיים (לפי תכנית מס. 406/02/17)

לא קיימות זכויות בנייה בשטח זה.

3.15.2 מצב מוצע

תורות	קוטר בניין (מ')			מס' קומות ונובה מירב (מ')	היקפי בנייה מרבית במגוון (%) * (מ"ר / מ"ר)						מס' יחיד מירב מורש	שטח מירב מניימל (מ"ר)	מס' מגוון	אזור	
	N	צ	ק		תכנית מרבית ** (%)	סולאכ עיקר + שירות	שטח שירות מעל למפלס	שטח מתחת למפלס	שטח עיקר מעל למפלס	שטח מתחת למפלס				מס' יחיד מירב מורש	סוג מגוון
1. בהסכמה בין שניונים תותר בנייה בקו בנין ציד אפס.	4	3	4	3 קומות + מרפק	50%	400 מ"ר	50 מ"ר	30-1 מ"ר	45 מ"ר	275 מ"ר	-	500	201-392	דו-משפחתי	אזור מגורים N
2. קו בנין קדמי לסככת תניה אפס וציד אפס.															
3. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כותלי להוצאת היתר בניה.															
1. קו בנין קדמי לסככת תניה אפס וציד אפס בהסכמה בין שכנים (למגרש שכן).	4	3	4	3 קומות + מרפק	60%	315 מ"ר לכל יחיד.	40 מ"ר	30-1 מ"ר	45 מ"ר	200 מ"ר לכל יחיד	-	700	401-665	דו-משפחתי	
2. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כותלי להוצאת היתר בניה.															
1. יחידת מגורים קטנה - בשטח מירבי של 60 מ"ר (עיקר ושירות) הכלולים במסגרת זכויות הבניה המותרות וכתקן מניין המגורים הראשי.	4	3	4	3 קומות + מרפק	50%	425 מ"ר	50 מ"ר	30-1 מ"ר	45 מ"ר	300 מ"ר	-	550	127-199	מגוון מיוחד	
2. יחידת אררות בשטח מירבי של 30 מ"ר (עיקר ושירות) הכלולים במסגרת זכויות הבניה המותרות וכתקן מניין המגורים הראשי.															
3. בהסכמה בין שכנים תותר בנייה בקו בנין ציד אפס.															
4. קו בנין קדמי לסככת תניה אפס וציד אפס.															
5. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כותלי להוצאת היתר בניה.															

* נקדה מקומות רשאיות לעיוד אחריו בנייה לצטרות שירות ממפלס הקרקע וכתקן מניין המגורים הראשי. נקודת הקרקע מורש של המבנה שמפלס הקרקע. תכנית הקרקע מתחת למפלס הבניה תהיה בהיקף מירבי של המבנה שמפלס הקרקע.

** אזורי התכנית המותרים במגרש יקבעו בהתאם לאזור המצוי בעמוד זה, או בהתאם לקווי הבניין החלים על המגרש - הנמון מצוינים.

14.03.2005

תלרות	קווי בליץ (מ"ל) כמסומן בהשראת			מס' קומות ונוברג מירב (מ')	תכנית מיידית ** (96%)	סדר'ל עיקרית + שירות	מער למפלט		מחנה	מער למפלט	מחנה למפלט	מס' יחיד מירבי מורש	שטח מירביל (מ"ל)	מס' מנויש	אזור	
	א	צ	ק				מער למפלט	הכניסה							מס' יחיד	מנויש
1. קו בנין קדמי לסכנת חנייה אפס וציד אפס. 2. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתואי להוצאת היחיד בנייה.	4	3	4	3 קומות + מרתף	60%	202 מ"ר לכל יחיד סדר'ל	15 מ"ר - 1-15 מ"ר לסכנת חנייה לכל יחיד	30 מ"ר - 1-30 מ"ר לסכנת חנייה לכל יחיד	45 מ"ר	180 מ"ר לכל יחיד	950	3	819	809-801, 812-815, 823-820, 818-831, 837-828, 813, 808, 800, 816-817, 829-830, 821-822	מגורשים לבניה סטורית	אזור מגורים ב'
	1. קו בנין קדמי לסכנת חנייה אפס וציד אפס. 2. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתואי להוצאת היחיד בנייה.	4	3	4	3 קומות + מרתף	50%	1,500 מ"ר	240 מ"ר - 1-90 מ"ר לסכנת חנייה	300 מ"ר	870 מ"ר	900	6	901-903, 899-935, 939-959, 963, 942-955	מגורשים לבניה משותפת-קומות	מגורשים לבניה משותפת-קומות	אזור מגורים ב'
1. קו בנין קדמי לסכנת חנייה אפס וציד אפס. 2. גובה כולל 14 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתואי להוצאת היחיד בנייה.	4	3	4	4 קומות + מרתף	50%	1,900 מ"ר	320 מ"ר - 1-120 מ"ר לסכנת חנייה	300 מ"ר	1,160 מ"ר	1,100	8	904-934, 900-940, 941-956, 958	מגורשים לבניה משותפת-קומות	מגורשים לבניה משותפת-קומות	אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית	
	1. קו בנין קדמי לסכנת חנייה אפס וציד אפס. 2. גובה כולל 14 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתואי להוצאת היחיד בנייה.	4	3	0	4 קומות ועוד פיר מעלית	70%	250 מ"ר למתורם ועוד 120 מ"ר למסחר לכל יחיד	15 מ"ר - 1-30 מ"ר לסכנת חנייה ועוד 60 מ"ר לכל יחיד	45 מ"ר למגורים לכל יחיד	160 מ"ר למגורים ועוד 60 מ"ר למסחר לכל יחיד	1,200	4	840, 838	מגורשים לבניה סטורית	מגורשים לבניה סטורית	אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית
1. קו בנין ציד לסכנת חנייה אפס. 2. שטח המעבר המקורה (הארכוד) יכלל במין שטחי השידור של המסחר. 3. קו בנין אחורי לסכנת חנייה, במידה ויש כביש גישה מאחור למגוש, אפס וציד אפס.	4	3	0	4 קומות ועוד פיר מעלית	70%	1,380 מ"ר למתורם ועוד 320 מ"ר למסחר	120 מ"ר - 1-15 מ"ר לסכנת חנייה ועוד 120 מ"ר למסחר	300 מ"ר למגורים	870 מ"ר למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	1,100	6	964-977	מגורשים לבניה משותפת-קומות	מגורשים לבניה משותפת-קומות	אזור מגורים ג'	
	1. קו בנין ציד לסכנת חנייה אפס.	4	3	4	6 קומות ועוד פיר מעלית + מרתף	50%	3,900 מ"ר	720 מ"ר - 1-270 מ"ר לסכנת חנייה	300 מ"ר	2,610 מ"ר	1,500	18	1001-1009	מגורשים לבניה משותפת	מגורשים לבניה משותפת	אזור מגורים ג'

* ועדה מקומית רשאית לייצג אזורי בנייה לסטורית שירות נמלך סמלך השרת מכלל המפלט הקרקע אל מחתמת המפלט הקרקע ונכונת שיהיה אחורי הבנייה נשמרים. גובה מפלט הבנייה הקובע בכל מגוש, יקבע בתכנית מותית, באישור מנהל תכנית העיר. ** אחוזי ההתכנסות המותרים במגושים יקבעו בהתאם לאחוז המצולן בעמדתו, או בהתאם לקווי הבניין החלים על המגושים - המותן מבנייהם. תכנית הקרקע מותחת למפלט הבנייה חזיה בתיקו מירבי של המבנה שמעל הקרקע.

14.03.2005

הערות	קנין בניין (מ')			מס' קומות ונובה מירבי (מ')	תכנית		סול'ק עיקרי + שירות		היקפי בנייה מרביים במגושי (% / מ"ר)*				מס' יחיד מודני מורש	שטח מגורש מינימלי (מ"ר)	מס' מרש	מס' מרש	אזור		
	ק	צ	א		תכנית מירבית**	מסל	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות	מסל	שטח עיקרי	שטח שירות					מסל	שטח עיקרי	שטח שירות
1. קני בנין קודמי מחייב אפס למעבר מקורה (ארכידה) ברוחב 3 מ', אם יהיה משחר בקומות הקרקע - מחייב לכל אורך חציאות המסחר הפונות לכבישים הסמוכים. קומות המגורים מעל בקו בנין אפס, או בנוסחה של 3 מ' מותר דרוג	4	3	0	6 קומות ועוד פיר מעלית	70% כולל המעבר המקורה	2300 מ"ר לעמדים ועוד 500 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר	מסל 400 מ"ר - 150 מ"ר לסכנת חניה למגורים ועוד 200 מ"ר למסחר
2. שטח (הארכידה) יכלל בניין שטוח השיירות של המסחר.	4	4	4	3 קומות + מרתף	40%	60%	10%	10%	50%	500	1701-1706	אזור לתעסוקת נשים	שטח לבנייה ציבורי						
3. קני בנין אחורי לסכנת חניה, במידה ויש כביש גישה מאחור למגורש, אפס וציוד אפס.	4	4	4	3 קומות + מרתף	40%	60%	10%	10%	50%	500	1701-1706	אזור לתעסוקת נשים	שטח לבנייה ציבורי						
1. גובה כולל: מנומארט של מסד - (צריח) 35 מ', מגרשים שישטים עד 1500 מ"ר 10 מ' ומגרשים שישטים מעל ל- 1500 מ"ר 13 מ'.	4	4	4	3 קומות + מרתף	40%	60%	10%	10%	50%	500	1701-1706	אזור לתעסוקת נשים	שטח לבנייה ציבורי						
1. קני בניין אפס לארכידה.	4	4	0	2 קומות 10 מ'	40%	60%	10%	10%	50%	500	1251-1258	אזור מסחרי							
2. במגרשים בהם אין ארכידה קו הבניין הקודמי יהיה 4 מ'.	4	3	4	1 קומה 8 מ' למבנים לשיג	10%	100% למבנים זמניים לשיג ואח' לשימושים אחרים כמפורט במסל 3.10	10%	10%	10%	10%	50	1301-1378	שטח ציבורי פתוח						

* יעדה מקומית רשאית לייצר אחוז גבוה למסדות שירות מעל מכלל הקרקע אל תחתיה למפלס הקרקע ובהתאם שטח ל אחוז הבנייה ושטחים גובה מפלס הכניסה הקובע בכל מגרש, יקבע בהכנת פיתוח, באישור מחוז - תל אביב תכנית הקרקע מתחת לעמלס הכניסה חיהו בהיקף מורב של המבנה שמעל הקרקע. ** אחוזי התכנית המתורים במגרש יקבעו בהתאם לאחוז המפרז בעמדה זו, או בהתאם לקני הבניין החלים על המגרש - המוד מבינה.

תערוכה	קווי בניין (מ"ר) כמסומן בתשריט			מס' קומות וזווה מירב (מ')	היקף בנייה מודרים במגוון (%) / מ"ר*										מס' יחיד מורש	שטח מנימלי (מ"ר)	מס' תגול	סוג מורש	יעוד
	א	צ	ק		תכנית מירבית ** (%)	סה"כ עיקר + שירות	שטח שירות		שטח עיקר		שטח מותר								
	0	0	0	2 קומות	100%	54 מ"ר	מעל למפלס הבניסה	מחוזת למפלס הבניסה	מעל למפלס הבניסה	מחוזת למפלס הבניסה	מעל למפלס הבניסה	מחוזת למפלס הבניסה	27 מ"ר	27	1451-1467	שטח למתקן תורסי			
	איסור בנייה למעט מתקני דרך ותשתיות																		
			2 מ' מהמיסעה בסופ	1 קומה 8 מ' למבניים לשיג	-	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר לשיג ומני	-	-	-	-	-	1501-1534	שטח דרך משולבת			
															1601-1605	חניה ציבורית			

* ועדה מקומות ושאית לנייד אחוז בנייה למטרות שירות ממל המקל אל ממתח למפלס המקק ונחנאי שסר"כ אחוזי הבנייה נשמרם. גובה מפלס הבניסה הקובע בכל מורש, יקבע בתכנית פיתוח, באישור מהנדס העיר.
 תכנית הקרקע מתחת למפלס הבניסה חתיה בחיקוף מודי של המבנה שמפלס הקרקע.
 ** אחוזי התכנית המותרים במגוון יקבעו בהתאם לאחוז המצוי במעמדו, או בהתאם לקמי הננין החלים על המגרש - הנמוך מביניהם.

14 03 2005

4.1 חניה לרכב פרטי

- א. כללי - חניה במגרשים המצויים ביעודים השונים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. במגורים צמודי קרקע תהיה חובה לסמן בהיתר הבניה מיקום לשתי חניות במגרש. בסמכות ועדה מקומית לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בניין המגורים על המגרש. בבניינים משותפים יתוכנן מקום חניה אחד לכל יחידת דיור, ללא קשר לגודל יח"ד. סימון הכניסות לחניות בנספח הבינוי והנוף הינם עקרוניים וניתנים לשינוי באישור מהנדס העיר.
- ב. חניה ציבורית - החניה למסחר תהיה בשטח החניה לאורך כביש מס. 1.
- ג. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.

4.2 חניה לרכב כבד

- א. כללי - תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. חניה לרכב כבד תותאם אך ורק במגרשי חניה מיוחדים לרכב כבד, אשר יתוכננו ויוקצו ברמה העירונית, בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

5. תשתיות

- א. כללי - באזורי המגורים בהם קיימת טופוגרפיה קשה יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית מעבר קווי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי המגורים בתנאי מסירת מידע כאמור לרוכשי המגרשים טרם שיווקם, ובתנאי הבטחת התנאים לתיחזוק ולטיפול בקווי התשתית בתחום המגרשים.
- ב. מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס העיר.
- ג. סטנדרטים - מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בערי ישראל וכן בהתאם לסטנדרטים של חברות התשתיות.
- ד. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- ה. ניקוז - מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. נספח הניקוז שיוכן בהתאם לתכנון המפורט יהיה הנחיה כללית לתכנית הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף.

1. **ביוב** - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות 14 03 2005 ואישור מהנדס העיר. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.
2. **חשמל** - כל תשתיות החשמל והתאורה תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתחם גבוה והן במתחם נמוך. להלן הוראות נוספות:

- 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:

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

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך 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 מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

תחנות טרנספורמציה

- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של ח"י.
- תחנות הטרנספורמציה יוקמו במגרשים המיועדים לשטח למתקן הנדסי או כמבנה עצמאי בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבני ציבור סמוך.
- על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

- ת. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

6. הנחיות איכות סביבה

- א. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. הפינוי יעשה לאתר מוסדר.
- ג. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ד. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- ה. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

7. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים

- א. אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע ופרטי עיצוב נוספים. אישור ההתאמה על ידי מהנדס העיר, או מי שיוסמך מטעמו לכך.
- ב. הנחיות אדריכליות לבנינים בין שני כבישים - במגרשים מסוג זה תבוצע הקפדה יתרה על התכנון האדריכלי, על חומרי גמר איכותיים, על עיצוב החזיתות, הגדרות, מיקום האנטנות, הצנרות וכד' בכדי ליצור חזית איכותית בכיוון שני הכבישים.
- ג. חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חומרי גמר לקירות - כל קירות הבנינים באזורי מגורים ב', ו-ג' יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. בניה בנדבכים אופקיים, ראש הקיר (הקופינג) יהיה מאבן טבעית בעיבוד דומה לעיבוד הקיר. כמו כן יצופו באבן בהתאם להנחיות המפורטות לעיל, כל קירות הבנינים של בנינים באזור מגורים א' הגובלים בכבישים מס. 402 ו-408. יתר הקירות של הבנינים באזור מגורים א' יצופו בחומרי גמר עמידים. יותר שימוש באבן. לא יותר טיח שפריץ.

- ה. גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים ולשצ'פים יוקפו בגדר מצופה אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 2 מ' גובה מינימלי 1.20 מ'. מעל גדר האבן (עד גובה 2 מ') יותרו גדרות משבכת ברזל מגולוונת וצבועה, או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יודשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציופי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).
- ו. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ'פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.
- ז. צנרות - לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ח. אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- ט. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- י. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- יא. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתוכנן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס העיר.
- יב. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- יג. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
- יד. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרידה חיצונית על קירות החזית.
- טו. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.
- טז. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.

8.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. באישור מהנדס העיר תוכן תכנית פיתוח לצורך מתן היתרי בניה. התכנית תהיה בקנה מידה 1:500 או 1:250 לכל גבול תכנית זו, או לחלק משטחה, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניות במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שיושלם תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והגבהים יאושרו על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.

ב. בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה ויהיו בהתאם לתשריט ונספחי תכנית זו.

ג. הוצאת היתרי הבניה למגורים יותנו בתנאים הבאים:

▪ השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

▪ הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.

ד. רעש:

▪ היתר בניה למבני מגורים במגרשים מס. 800-825, 899, 902-908, 936, 937, 940-957, 934, 1002-1008, 1011, 1015 יכלול מפרט למיגון דירתי שיבטיח הפחתת רעש למפלסים המפורטים בנספח להוראות התכנית.

▪ היתר למבני חינוך ובריאות במגרשים מס. 1101, 1110, 1131 יכלול מפרט למיגון דירתי שיבטיח הפחתת רעש למפלסים המפורטים בנספח להוראות התכנית, אלא אם יצורף להיתר אישור אקוסטיקאי מוסמך כי במבנים המתוכננים לא צפויה חריגה ממפלסי רעש אלה.

▪ במידה ותוגש בקשה להיתר למבני חינוך ובריאות במגרשים מס. 1106, 1109 יותנה ההיתר באישור אקוסטיקאי מוסמך כי במבנים המתוכננים לא צפויה חריגה ממפלסי הרעש המפורטים בנספח להוראות התכנית.

▪ תנאי לאכלוס מבני מגורים ומבני חינוך ובריאות בהם נדרשה עפ"י הסעיפים לעיל התקנת מיגון דירתי, יהיה אישור כי הושלמה התקנת המיגון הדירתי.

ה. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרוך מוסמכת.

ו. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סבכה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסויימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות

תאסר שתילה של צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה

14 03 2005

ובעל גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.

ז. למערכות החשמל נדרש אישור חברת החשמל.

ח. למערכות התקשורת נדרש אישור בזק.

ט. לא ינתנו היתרי בניה עד לביצוע מערכות הניקוז והמוצאים כפי שיאושרו ע"י רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.

י. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

יא. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

יב. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

8.2 מבנים להריסה

המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו יהרסו.

8.3 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8.4 הפקעות

א. כל המגרשים ירשמו על שם הבעלים - מינהל מקרקעי ישראל.

ב. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

8.5 שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של התכנית 5-15 שנים מיום אישורה. הביצוע יעשה בשלבים. שלב א' יחל לאחר אישור התכנית.

9. חתימות

24/2/05
ד"ר דניאל
אחראית מחלקת תכנון
המנהלה לקידום הנדוואים כנב

אמנו גרונר
עמוס בוינדייס
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בייע

27/2/05

עמנו קיודר
אחראי למיפוי
מנהלת הנדוואים