

לשכת התכנון הסדרתית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 21.06.2005
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי רהט
 מרחב תכנון מקומי שמעונים

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

רהט דרום - מתחם 5
 תכנית מפורטת מס. 408/03/17
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 שינוי לתכנית מס. 305/02/7

הוראות התכנית



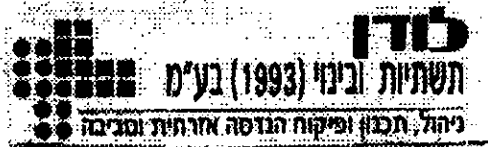
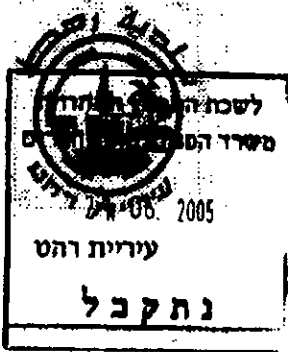
מאי 2005 - מהדורה מס. 7 (9-875, 858-rah)

מ/ת/א

[Handwritten signature]

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

הודעה על אישור התכנית מס. 408/03/17
 מרשמה בילטוגו הנכנסים מס. 513



לחץ תשתיות ובינוי בע"מ

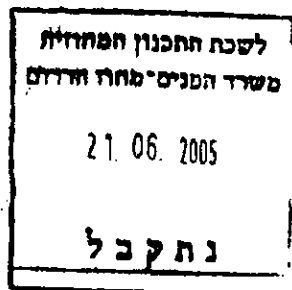
המינהלה לקידום הבדואים בנגב

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 גר, מצפון. עתודות הקרקע העיקריות לפיתוחה הן מצידו הדרומי של הנחל. למרות שלאתרוגה 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 מפורטות מוכנות להן במקביל. מתחם 5 נמצא בדרום העיר רהט, דרומית לנחל גר הוא ואדי אל חאון. שטח המתחם כ- 970 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 ובניה בישובים יהודיים בגודל דומה. התכנית כוללת קיבולת מגורים של כ- 1,390 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ- 3 יח"ד לדונם נטו בסוגי בנייה מגוונים. גובה הבניה בצמודי הקרקע עד 3 קומות ובבניה 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 כ- 170 יחידות אירוח. התכנית מקצה שטחים ציבוריים ושטחי מסחר בהתאם לפרוגרמה ולזכויות הבניה המותרות בכל מגרש. סה"כ מ"ר לבניה למסחר 4,045 (3,370 מ"ר עיקרי ו- 675 מ"ר שירות), סה"כ מ"ר בניה לבנייני ציבור 39,450 מ"ר (32,875 מ"ר עיקרי ו- 6,575 מ"ר שירות), סה"כ מ"ר בניה לתעסוקת נשים 4,335 מ"ר (3,613 מ"ר עיקרי ו- 722 מ"ר שירות). בתכנית מיועדים 88.3 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 - אינג' א. אידל, לודן תשתיות ובינוי בע"מ

צוות התכנון

- ראש צוות התכנון - אדר' עמוס ברנדייס, אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
- פרוגרמה ומוסדות - מר לואיס בר ניר, אורבניקס בע"מ
- ציבור
- תנועה - אינג' יואב קישוני ואינג' דליה קישוני, מהוד - מדידות והנדסה בע"מ
- מדידות - אינג' ג'ורג' לינדנפלד ז"ל, מדידות נגב - הנדסה אזרחית בע"מ
- חשמל - אינג' יוסי אהרוני ומר איציק ארבל, הנדסת חשמל
- מים וביוב - אינג' צביקה רון, איחוד מהנדסים בע"מ
- הידרולוגיה וניקוז - אינג' חובב אלגביש, לביא - נטיף מהנדסים יועצים בע"מ
- השתתפות בתכנון - גב' טלילה אוזן ואדר' עידו צוק, משרד עמוס ברנדייס בע"מ
- מיחשוב - גב' יעל גרינברגר וגב' בטי ידידיה, יהב שירותי מחשוב בע"מ

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

לשכת התכנון והפרויקטים
 משרד הפנים - תחום הרישום
 21.06.2005
 4
 4 נתקבל

4
 4
 4
 4
 4
 4
 4
 5
 5
 5
 5
 5
 5
 6
 6
 6
 6
 6
 8
 9
 9
 11
 11
 12
 14
 14
 14
 15
 16

תוכן עניינים

1. כללי

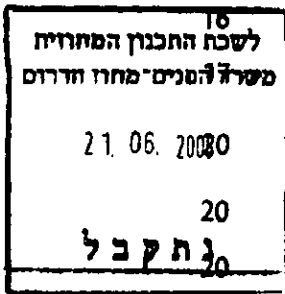
- 1.1 שם התכנית
- 1.2 מקום
- 1.3 מחוז
- 1.4 נפה
- 1.5 גושים וחלקות
- 1.6 גבולות התכנית
- 1.7 שטח התכנית
- 1.8 בעל הקרקע
- 1.9 יוזם התכנית
- 1.10 מגיש התכנית
- 1.11 עורך התכנית
- 1.12 מסמכי התכנית
- 1.13 יחס לתכניות אחרות
- 1.14 ציונים בתשריט

2. מטרות

- 2.1 מטרות התכנית

3. תכליות ושימושים

- 3.1 כללי
- 3.2 אזור מגורים א'
- 3.3 אזור מגורים ב'
- 3.4 אזור מגורים ג'
- 3.5 שטח לבניני ציבור
- 3.6 אזור לתעסוקת נשים
- 3.7 אזור מסחרי
- 3.8 שטח ציבורי פתוח
- 3.9 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
- 3.10 שטח למתקן הנדסי
- 3.11 דרך מוצעת
- 3.12 דרך משולבת
- 3.13 חניה ציבורית



20

22

22

24

24

25

25

25

25

25

1

3.14 חניה לרכב כבד

3.15 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

4. חניה

4.1 חניה לרכב פרטי

4.2 חניה לרכב כבד

5. תשתיות

6. הנחיות איכות סביבה

7. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים

8. יישום התכנית והוראות כלליות

8.1 תנאים למתן היתר בניה

8.2 מבנים להריסה

8.3 חלוקה ורישום

8.4 הפקעות

8.5 שלבי ביצוע

9. חתימות

נספח - קריטריונים לרעש מדרכים

21.06.2005

נתקבל

1. כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 408/03/17, רהט דרום מתחם 5, תכנית איחוד-חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מס. 305/02/7.

1.2 מקום

רהט דרום נ.צ. מרכזי 175/000, 587/500.

1.3 מחוז

מחוז הדרום

1.4 נפה

באר שבע

1.5 גושים וחלקות

כפי שהועבר ממדידות נגב בתאריך 18.4.04

מס' הגוש	חלקות
400123	1
400124	1
400125	1 (חלק)
100230/3	1 (חלק)
100230/2	5 (חלק), 4 (חלק)
100231/8	1 (חלק)
100230	1 (חלק)

1.6 גבולות התכנית

גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול.

1.7 שטח התכנית

שטח התכנית 969.663 דונם.

1.8 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.9 יחם 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 25 עמודים.
- ב. תשריט התכנית (קל"מ 1:1,250).
- ג. נספח בינוי ונוף מנחה (קל"מ 1:1,250).
- ד. נספח חתכים מנחה (קנה מידה 1:500).
- ה. נספח תנועה מנחה (קל"מ 1:2,500).
- ו. נספח קריטריונים לרעש מדרכים (4 עמודים, מצורפים להוראות התכנית).

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

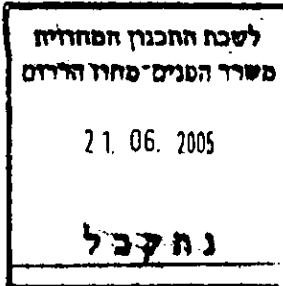
בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית הכתובות על הוראות תשריט התכנית. בכל מקרה של סתירה בהוראות התכנית הכתובות, יקבעו ההוראות המחמירות יותר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הכתובות או תשריט התכנית לבין נספחי התכנית, יגברו ההוראות הכתובות ותשריט התכנית על הנספחים.

1.13 יחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו משנה את תכנית מתאר מס. 305/02/7 בתחום דרך מס. 20 בלבד.
- ב. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר רהט מס. 402/02/17 ותכנית מתאר רהט דרום מס. 406/02/17.

1.14 ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט, כמתואר במקרא.



2. מטרות

2.1 מטרות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים חדשות בתת רובע 116/1 ו- 117/2 בדרום רהט ע"י קביעת ייעודם ושימושם של השטחים והתווית דרכי הגישה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים א', ב' ו- ג', לדרכים, לשטח לבנייני ציבור, לשטח למתקן הנדסי, לשטח ציבורי פתוח, לאזור מסחר, לחניה ציבורית וחניה לרכב כבד 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 ינתן 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

לשכת התכנון המהווה
משרד הפנים - מחוז הדרום
 21.06.2005
נתקבל
 או יחידת

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 ביתי - יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. שטח המשרד לא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי ושירות).
- ה. כניסה נפרדת - תותר לשימושים הבאים: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן. במגרש מיוחד תותר כניסה נפרדת גם ליחידת מגורים נפרדת וליחידות האירוח (צימרים).
- ו. בריכות שחייה פרטיות - תותר הקמתן בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הועדה המקומית בכל מקרה תותר בריכת שחיה במרחק מינימאלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.
- ז. בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין -
 - 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 לבנין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.
- ח. גגות - יותרו גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים 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 אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
- 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".

21.06.2005

נתקבל

3.3 אזור מגורים ב'

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 ציד, הכול באישור מהנדס העיר. 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.

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 הבנין 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 לשימושים הבאים: משרד בייתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן.

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

ח. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.

- ט. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד. לשכת התכנון המחוזית
- י. הוראות בנינו, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות פיתוח מחוז הדרום עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

21.06.2005

נתקבל

3.4 אזור מגורים ג'

3.4.1 תכליות ושימושים מותרים

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

3.4.2 הוראות מיוחדות

- א. בנין אחד - תותר בניית בנין אחד בלבד בכל מגרש.
- ב. שטח משותף - השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבנין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא יישמש 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' נסו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב 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 - יותר גגות שטוחים בלבד.
- י. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.
- יא. הוראות בנינו, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בנינו, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".

3.5 שטח לבנין ציבור

3.5.1 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.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הסנים-מחוז הדרום
 21.06.2005
נתקבל

מספר מגרש	שימוש
1101, 1102, 1103, 1109, 1111, 1112, 1113	מעונות יום / גני ילדים
1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121	
1122, 1123, 1124, 1127	
1106, 1108, 1120	בית ספר יסודי
1104, 1125	שלוחת מתנ"ס
1128	מרפאה
1107, 1110	מסגד
1105, 1126	שטח רזרבה למבני ציבור

3.5.2 הוראות מיוחדות

- א. **מרתף** - מותרת במיית 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 לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.
- ב. **מחסנים, מבנה חניה ומבנה עור** - 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 בינוי, 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

לשכת התכנון המחודשת
משרד הסניט-פחוז הדרום
יחולו ההוראות
 21.06.2005
נתקבל

- יהיו חייבים בציפוי אבן. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.
- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלב 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 הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
 - בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה.
 - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

3.6 אזור לתעסוקת נשים

3.6.1 תכליות ושימושים מותרים

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

3.6.2 הוראות מיוחדות

- א. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטריד לסביבה.
- ב. שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטריד 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.

3.7 אזור מסחרי

3.7.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. מסחר בעל אופי שכונתי.

3.7.2 הוראות מיוחדות

- א. סוג המסחר - המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.

לשכת התכנון המחוזית
פשוטה למשתתפי הדרום

21.06.2005

שטח יהווה מטרד

נתקבל

לעיל לגבי שטח

- ב. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או פשוטה למשתתפי הדרום 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 תחויב 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 במנין 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 מסויימים, לפי שיקול דעתה. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בנין קדמי מחייב אפס. במגרשים בהם אין ארכדה לאורך החזית של האזור המסחרי בקו בנין 0.0 מ' יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

3.8 שטח ציבורי פתוח

3.8.1 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 בזק.
- ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.

3.8.2 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.

לצד התכנית הסדורה
 משחק לפעילות
 פסגה הפנים פחוז הדרום
 2000 נאמן 2
 נתקבל

ד. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעילות

וילדים. בשטחים הציבוריים השכונתיים (הגדולים יותר) יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגישה ונאמן 2 הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

ה. הוראות עיצוב נוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:

- חומרי הגמר יהיו עמידים ופורטו 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 ולרכבי 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 סלטיש או טובזה, או אבן מחועשת 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 שיאפשר 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.

3.9 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

3.9.1 תכליות ושימושים מותרים

א. כמפורט לגבי שטח ציבורי פתוח.

3.9.2 הוראות מיוחדות

א. הוראות שונות - כמפורט לגבי שטח ציבורי פתוח. פיתוח השטח יעשה באופן אקסטנסיבי, שידרוש תחזוקה מועטה וכמות מים קטנה להשקיה. תובטח הסדרת ערוץ הנחל באופן ידידותי לסביבה ובטיחותי להולכי רגל ולילדים, בין היתר בעת הצפות. רצוי לאגור את מי הנגר בלימנים, באופן שימשו להשקיה.

3.10 שטח למתקן הנדסי

3.10.1 תכליות ושימושים מותרים

א. תחנת טרנספורמציה.

3.10.2 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.

3.11 דרך מוצעת

3.11.1 תכליות ושימושים מותרים

א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.

ב. תשתיות.

ג. גינון.

3.11.2 הוראות מיוחדות

א. תוואי הדרך ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.
ב. מאפייני הכבישים ותתכי 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.

לשכת התכנון המחוזית
מזרד הפנים - מחוז הדרום

21.06.2005

נח קבל

לשכת תכנון המחוזית
משרד המגורים מחוז הדרום
 10, 12, 20
נתקבל

- ד. תיאטר כמיסת רכבים לחניה במגרשי מגורים גובלים מדרכים מס. 1, 10, 12, 20.
- הועדה המקומית תהיה אחראית לכך שבשלב התכנון המפורט לביצוע ינקטו 21. האמצעים האפשריים למנוע נגישות בלתי מוסדרת מהדרכים המתארות למגרשי המגורים ובכלל זאת באמצעות הצבת מחסומים פיזיים ויצירת הפרשי בהים.
- ה. תתאפשר ותובטח נגישות לשטחי היער שבין דרך מס. 20 לבין מתחם החממות שמזרחה לדרך ושטחי היער שמערבה לדרך.
- ו. שבילי אופניים - ככל שיתוכננו אלה ישולבו במדרכות, או בפסי ירק לאורכם. רוחב מינימלי 1.5 מ'.
- ז. 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.
- ח. בניינים קיימים בתוואי הדרך - יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.

3.12 דרך משולבת

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

3.12.1 תכליות ושימושים מותרים

- א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
- ב. תשתיות.
- ג. 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 משולבות בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל-אאו 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. 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 צמחית 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 שתתאפשר 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.

לשכת התכנון הסטודיית
משרד הנדסה ומחוז הדרום

21.06.2005

מתקני דרך, תאורה, נתיבי
נתקבל

3.13 חניה ציבורית

3.13.1 תכליות ושימושים מותרים

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

3.13.2 הוראות מיוחדות

א. אפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח.

3.14 חניה לרכב כבד

3.14.1 תכליות ושימושים מותרים

א. חניה לכלי רכב ולרכב כבד (משאיות, אוטובוסים וכלים הנדסיים כבדים). בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך, מבנה לשומר ותשתיות.

3.14.2 הוראות מיוחדות

- א. אפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה. באישור מהנדס העיר יותרו שינויים במסגרת התכנון המפורט.
- ב. שימוש בחניה - החניה תשרת את כלל תושבי רהט.
- ג. נגישות - עד לביצוע דרך מס. 20, ככל שיידרש, תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה דרך גישה זמנית למגרש 1650.
- ד. סלילה - החניון יסלל באופן שתובטח מניעת מטרדים וזיהומי קרקע.

3.15 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

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

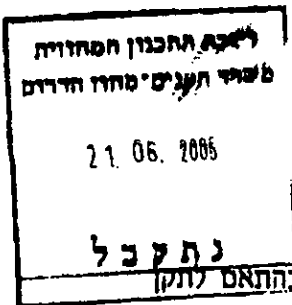
לא קיימות זכויות בנייה בשטח זה.

3.15.2 מצב מוצע

הערות	קוד בניין (מ')		מס קומות וגובה מרבי (מ')	היקף בנייה מרביים במגרש (% / מ"ר)				מס' מרבי יחיד	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	אזור						
	א	ב		מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי						מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי	מס' מרשי
1. בחסמה בין שניים תותר בנייה בקו בנין ציד אפס. 2. קו בנין קדמי לסככת חניה אפס וציד אפס. 3. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בנייה.	4	3	4	4	3	4	4	400 מ"ר	50%	45 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	500	201-292	חד-מספוחי	מגרש סוג		
	4	3	4	4	3	4	4	515 מ"ר לכל יחיד, סה"כ במגרש 630 מ"ר	60%	45 מ"ר	40 מ"ר	30-1 מ"ר	45 מ"ר	700	402-662	דו-מספוחי	מגרש סוג		
	1. יחידת מגורים קטנה - בשטח מרבי של 60 מ"ר (עיקר עיקר ושירות) הכלולים במסגרת זכויות הבניה המותרות וכולק מבין המגורים הראשי. 2. יחידת אירוח בשטח מרבי של 30 מ"ר (עיקר ראשי). 3. בחסמה בין שניים תותר בנייה בקו בנין ציד אפס. 4. קו בנין קדמי לסככת חניה אפס וציד אפס. 5. גובה כולל 12 מ' מגובה 0.0 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להוצאת היתר בנייה.	4	3	4	4	3	4	425 מ"ר	50%	45 מ"ר	50 מ"ר	30-1 מ"ר	45 מ"ר	550	341-397	מגרש מיוחד	מגרש סוג		

עדה מקומית רשאית למייד אחרת במידת הצורך למסירת שירות ממשל מקומי או מתחת לממשל המקומי ונתמך על ידי המועצה המקומית. הכסות תקיפה מותרת לממשל הבניה תהיה בחיף מרבי של המבנה שמעל הקרקע. אזורי החסמה המותרים במגרש יקבעו בהתאם לאזור המוצע/במסגרת זו, או בהתאם לקוד הבנייה החלים על המגרש - תמוך מבניהם.

לשכת התכנון המטרות
 משרד הסניפים פתוח הדרום
 21.06.2005
 נתקבל



4. חניה

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 במספח הבינוי והנוף הינם עקרוניים וניתנים לשינוי באישור מהנדס העיר.
- ב. 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 תותר 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 קוי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי המגורים בתנאי מסירת מידע כאמור לרוכשי המגרשים טרם שיווקם, ובתנאי הבטחת התנאים לתחזוק ולטיפול בקוי 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 ה"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 **תכנון חשמל** ואישור מהנדס העיר. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים מחוץ לדרום חשמל - כל תשתיות החשמל ותאורה תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן **21.06** גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- 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 הח"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 היזמים 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.

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

6. הנחיות איכות סביבה

- 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.
- פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בניה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. הפינוי יעשה לאתר מוסדר.
- פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוגו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 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.
- 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 בניוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים

- 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.
- הנחיות אדריכליות לבניינים 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.
- חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- חומרי גמר לקירות - כל קירות הבנינים באזורי מגורים ב', ו-ג' יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או סלטיש 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. 404 ו-502. 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 מינמלי 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 יורשה 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 בציפוי 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 יופצל 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 צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.

ח. אנטנות וצלחות לוון - 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 הבנינים 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 הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.

טו. נסיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

טז. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנסיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.

21.06.2005

תת"ב ל

8. יישום התכנית והוראות כלליות

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 לתכנית (וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, 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. 821-832, 911 יכלול מפרט למיגון דירתי שיבטיח הפחתת רעש למפלסים המפורטים בנספח להוראות התכנית.
 - היתר למבני חינוך ובריאות במגרשים מס. 1120, 1106 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.
 - 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 תמרור 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 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.

תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינול הגדול
מסרד אחר הקיים בשטח. הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יפשה 2
פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.

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

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

יג. היתרי בניה לפיתוח שטח תת רובע 116/1 יוצאו בד בבד עם היתרי הבניה לקטע דרך מס. 20
ומגרש מס. 1650, באופן שתובטח הנגישות למגרש מס. 1650 באמצעות דרך מס. 20 מדרך
מס. 1 ויושלם הפיתוח של לפחות מחצית שטחו של מגרש 1650, טרם אכלוס תת רובע
116/1. היתר לחניון לרכב כבד במגרש 1650 יותנה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

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 התשל"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
יוחכרו 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 15-5 שנים מיום אישורה הניחת יסודות בשלבים. שלב א' יחל
לאחר אישור התכנית.

אין להניח יסודות עד לאישור התכנית כמותי שנו הורה מתואמת
על ידי הוועדה המקומית לתכנון והבניה.
החוק: כל המבנים המסומנים בתכנית יבנו ויחזיקו
זו האחרונה, ויהיו מיועדים על שם זכות ביטוח החדון האו כל
רשות מוסמכת לפי כל חוקת ועל פי כל דין.
למען הרישום והקנין יוצגו, כי אם נעשה או נעשה על ידו
הרכיב הנכון והשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית
הכונה או חלקה מהשטח כאמור יחול ויתור על זכותו
לכאשר נאלץ הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו ט"ס מיו זכויות
כל יחיד (אם יש), ולא על כל זכות אחרת הנובעת לנו זינח
הרכיב כאמור עפ"י כל דין, עקב החיבתנו להגות את זיק
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל מקרקעי ישראל

9. חתימות

2/6/05
רנן דשא
אחראית מוחלטת תכנון
המנהלה לקידום הבדואים בנגב

יעקב קינור
אחראי למיפוי
מנהלת הבדואים

קונצ'ים
עמוס ברנדייס
יזרעאלת ותמון עירחי האווי מים
31.5.05

לשכת האכזרן המחודרת
משרד הולנים-סחור הרררר

21.06.2005

נתקבל

נספח קריטריונים לרעש מדרכים

לשכת התכנון המחוזית
טקארד השניים - מחוז הדרום

21.06.2005

נח קבל



מדינת ישראל

קריטריונים לרעש מדרכים

הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש
מכבישים

פברואר 1999

הוכן ע"י:

עמוס לביא - יעוץ כלכלי והשקעות בע"מ

טל אלן 159, טל אביב 67443, טל 03-6091333 פקס 03-6091313

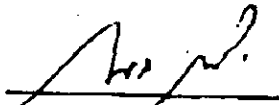
לשכת התכנון המחוזית
מקורד הפנים מחוז הדרום
21.06.2005
נתקבל


מבוא

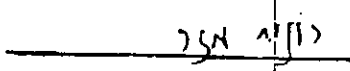
להלן קריטריונים לרעש מדוקים בהתאם לחיכום ועדת ההיגוי. נותרו במחלוקת הנושאים הבאים:


1. קריטריונים לאזורים מאוכלוסים שקטים במיוחד.
2. המלצה בדבר בדיקת היסס לאפשרויות להפחתת הרעש לערכים נמוכים יותר מקריטריון.

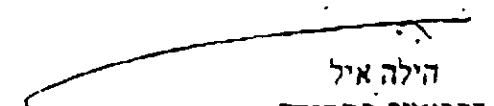
פרט לסעיפים הללו כל יתר הנושאים מוסכמים על פי המוצג במסמך להלן.



יחזק גורן - ע"ר הועדה

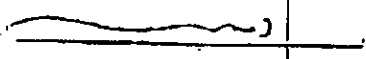

סטילאן גלבן - משרד איכות הסביבה


רונית מזרחי - משרד הבנים


אבינועם אבנון-מיר


הילה איל
דפרנטיית התכנון


הילה איל - משרד האוצר


רונית מיר - משרד התחבורה


יוסי רגב - משרד האוצר

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 21.06.2005
 נתקבל

7. בקשת רעש על ידי מיגון דירתי

7.1 תנאים למיגון דירתי

קולט הרעש יהיה זכאי לטיפול באמצעות מיגון חזיתות המבנה אם, על פי החשובים, מפלס הרעש החזוי בקולט הרעש חורג מהקריטריון שנקבע לאחר תכנון מפורט של המיגונים האקוסטיים בדרך.

7.2 עקרונות המיגון הדירתי

מיגון חזיתות מבנים זכאים יבוצע על פי העקרונות הבאים:

- א. אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בשיעור של עד 2 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנת מזגן כלבד.
- ב. אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בתחום הנע בין 2-5 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנת מזגן וזווילכת חלונות הנהגה בחלונות צירים.
- ג. אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה ביותר מ-5 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה אשר יבטיח כי מפלס הרעש המחוץ רחוק כשפתחיו סגורים לא יעלה על 40 dBA.

לענין זה "חדר" הינו חדר מגורים או חדר שינה.