

600 5540

לשכת התיאום המהווית  
 משרד הפנים - עתה הדרום  
 09.01.2007  
 נח קבל

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי רהט

**תכנית מתאר רהט מס' 402/02/17**  
 שינוי לתכנית מתאר רהט מס' 2/223/02/17 (על תיקוניה)  
 שינוי לתכנית מתאר למ"א בני שמעון מס' 305/02/7 (על תיקוניה)

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 402/02/17  
 הועדה המנהלית לתכנון ולבניה החליטה  
 יום 6/3/06 לאשר את התכנית  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המנהלית

**הוראות התכנית**

הודעה על אישור תכנית מס' 402/02/17  
 כורסמה בילקוט-הפרסומים מס.  
 מיום

**יוזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט.

**מגיש התכנית:** משרד הפנים  
 משרד הבינוי והשיכון  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 עיריית רהט

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

**המתכנן:** משה רביד – אדריכל ומתכנן ערים, רח' סיני 4 א,  
 רמת השרון 47420, טל' 03-5400706 פקס 03-5408244

עמוד	תוכן עניינים
3	פרק א' נתוני התכנית
6	פרק ב' הגדרות
8	פרק ג' תכליות ושימושים מותרים
20	פרק ד' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
22	פרק ה' תשתיות
25	פרק ו' שלבי תכנון וביצוע
26	פרק ז' חתימות

## פרק א' - נתוני התכנית

### 1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר רהט מס' 402/02/17 ותחול על השטח התחום בקו כחול כמסומן בתשריט.

### 2. גושים וחלקות

גושים בשלמות :

100225/1, 100225/5, 100225/6, 100231/8, 100231/11, 100231/12, 100423,  
100425, 100426, 100452, 100453 (לא מוסדר), 400101, 400102, 400123 עד  
400126, 400138.

חלקי גושים :

חלק מגוש 100225 (לא מוסדר)

חלק מגוש 100225/3 – חלק מחלקות 6, 14

חלק מגוש 100226/1 – חלק מחלקה 1

חלק מגוש 100226/3 – חלקות בשלמות 1, 8, 9  
חלק מחלקות 2, 3, 5, 7 – 10, 13

חלק מגוש 100226/4 – חלק מחלקה 1

חלק מגוש 100230 – (לא מוסדר)

חלק מגוש 100230/2 – חלקות בשלמות 5, 9, 10, 11  
חלק מחלקות 1 – 4, 6 – 8, 12

חלק מגוש 100230/3 – חלק מחלקה 4

חלק מגוש 100230/4 – חלק מחלקות 2, 4

חלק מגוש 100231 (לא מוסדר)

חלק מגוש 100231/3 – חלקה בשלמות 2  
חלק מחלקה 3

חלק מגוש 100231/9 – חלק מחלקות 22 – 24, 28, 50

חלק מגוש 100231/10 – חלק מחלקות 6, 8

חלק מגוש 100234/3 – חלק מחלקות 2, 5

3. שטח התכנית

16819 דונם בקירוב.

4. קיבולת יחידות דיור ונפשות

א. היקף הבניה בתחום גבולות תכנית המתאר יהיה עבור קיבולת של 18000 יח"ד לאוכלוסיה של 90000 נפש.

ב. מתוך הנ"ל יהיו: ברבעים שמצפון לפארק נחל גרר 10000 יח"ד עם 50000 נפש, ומדרום לפארק נחל גרר 8000 יח"ד עם 40000 נפש.

5. לוח שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב ליים		
	דונמים	אחוזים	דונמים	אחוזים	
2.56	429.8	-	-	-	אזור חקלאי מיוחד
-	-	35.3	5935.7	-	אזור חקלאי
66.27	11145.4	36.2	6085.2	-	אזור מגורים
2.19	367.9	-	-	-	מרכז עסקים ראשי
0.81	135.6	0.8	125.2	-	מרכז אזרחי
1.41	236.6	1.3	218.7	-	שטח לבנייני ציבור
2.60	436.6	-	-	-	אזור משולב למוסדות ציבור, תיירות ופנאי
1.69	283.5	-	-	-	שטח ספורט
5.40	908.2	10.2	1713.9	-	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
4.90	823.8	-	-	-	שטח פארק נחל גרר
-	-	1.1	187.1	-	שטח יער לפי תמ"א 22
-	-	8.7	1465.4	-	יער מוצע (מתאר בני שמעון)
2.75	462.9	1.8	303.5	-	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
1.23	206.2	1.2	206.2	-	שטח למתקן הנדסי
0.53	88.7	0.5	88.7	-	שטח בית קברות
7.70	1294.1	2.9	489.7	-	דרך קיימת ומוצעת
100.0	16819.3	100.0	16819.3	-	סה"כ שטח התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 26 עמודים בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. תשריט ערוך בק"מ 1:10000 (להלן "התשריט")

7. יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכניות:

- (1) תכנית מתאר רהט מס' 2/223/02/17 (על תיקוניה).
- (2) תכנית מתאר למועצה אזורית בני שמעון מס' 305/02/7 (על תיקוניה).

ב. בכל מקרה בו קיימת סתירה בין תשריט תכנית המתאר 402/02/17 לבין תכניות מפורטות ברות תוקף שאושרו בטרם אישור תכנית המתאר, יגבר תשריט תכנית המתאר.

ג. בכל מקרה בו קיימת סתירה בין הוראות תכניות מפורטות שאושרו בטרם כניסה לתוקף של תכנית המתאר 402/02/17, יגברו הוראות התכניות המפורטות ובלבד שאינן סותרות את תשריט תכנית המתאר.

8. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבתה ופיתוחה של רהט כעיר מודרנית אשר תספק לתושביה:

- א. רמת חיים ורווחת דיור גבוהות.
- ב. שרותים אישיים וציבוריים ברמה גבוהה.
- ג. מערכות תשתית בהיקף המתאים לעיר מודרנית.
- ד. תעסוקה ואינטגרציה חברתית.

כל זאת ע"י שינויים ביעודי קרקע, התוויית דרכים ותשתיות וקביעת הוראות בדבר אופן ביצועה של התכנית ושלביותה וכן הנחיות ומגבלות בניה.

## פרק ב' – הגדרות

1. **אזור או שטח**  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחום כדי לציין את השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע לפי תכנית זו.
2. **מפגע סביבתי**  
מצב בו חומר ו/או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי שלילי באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע, המים – העיליים והתחתיים) או למטרד, או לפגיעה בערכי הטבע והנוף, או להוות מפגע חזותי – יוגדר "כמפגע סביבתי" וינהגו בו ע"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה.
3. **שטחי מסחר**  
שטחי בנייה של שימוש עיקרי של כל סוגי הבניינים, שקיים לגביהם רווח כלכלי לרבות חנויות, מרכזי מסחר, בתי עינוגים, אולמות, בנייני בריאות, משרדים וכל שימוש אחר בעל אופי מסחרי שהועדה המקומית תחליט שהנו כלול בהגדרה זו, ובתנאי שלא יהווה מפגע סביבתי לפי ראות עיניו של המשרד לאיכות הסביבה.
4. **שטחי רווחה**  
שטחי קרקע שיש להקצותם בתכניות המפורטות הכוללות מגורים ליעודים הבאים:  
שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח. בתכניות המפורטות ייקבע התפלגותם הספציפית של שטחי הרווחה לפי יעודים. אם לא נאמר אחרת בכל מקום בהוראות התכנית, יוקצו מתוך שטחים אלה לפחות 40% לשצ"פ.
5. **רובע**  
חלק של עיר המסומן בתשריט הכולל שטח קרקע רצוף והמסופרר במספר בעל שלוש ספרות ובו ייעודי קרקע שונים. הרובע יכול לכלול מספר שכונות.
6. **שכונה**  
חלק של רובע המסומן בתשריט, במספר בעל שתי ספרות הנתון בעיגול, שגבולותיו ידועים

## 7. תכנית אב של רובע

תכנית רעיונית של רובע שלם הכוללת:

- א. גבולות השכונות ומתחמי התכנון.
- ב. פרוגרמה של הרובע והגדרת שכונות ומתחמים למגורים, למוסדות ציבור, לשטחים פתוחים ולשימושי קרקע אחרים.
- ג. יעודי קרקע מפורטים – כולל פרוט צפיפויות המגורים, פירוט היקפי בניה של יעודים שאינם מגורים, סוגי בניה במתחמים מוגדרים תוך קביעת דגשים ארכיטקטוניים.
- ד. הצעת בינוי כללית תלת מימדית.
- ה. מערכות הנדסיות לכלל הרובע ופירוט הדרישות לגבי כל שכונה.
- ו. שלבי ביצוע של חלקי הרובע.

## 8. תכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בק"מ 1:500 או 1:250 של המתחם או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

## 9. מתחם

כל שטח קרקע בעל יעוד והיקף כלשהם, שמכינים לגביו תכנית מפורטת.

## פרק ג' – תכליות ושימושים מותרים

### 1. אזור חקלאי מיוחד

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. באזור זה מותר יהיה לגדל גידולי שדה, להקים מבנים חקלאיים כגון חממות וסככות.
- ב. באזור זה מותר יהיה להקים מבנים חקלאיים שייבנו מחומרי בניה קלים ובהיקף שלא יעלה על 80% משטח הקרקע, ללא תכנית מפורטת.
- ג. תאסר בניית מבנים ברצועה ברוחב 100 מ' מציר נחל גרר. תאסר הזרמת ניקוזים מחוץ לשטח המבנה החקלאי. אישור היתר בניה מותנה באישור פתרונות למי נגר במבנים חקלאיים המבוססים על "מצע מנותק" (כמו איסוף ושימוש חוזר במים במבנה או במבנים סמוכים) ובאישור פתרונות לסילוק חומר הכיסוי של המבנים (יריעות פלסטיק) לאחר השימוש בהם (כמו מחזור).
- ד. בחלק מהאזור החקלאי תוכן תכנית מפורטת עבור חניון לרכב כבד בשטח של לפחות 30 ד', בתיאום עם המפקח על התעבורה והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. לפי החלטת הועדה המקומית מותר יהיה להכין לאזור זה תכניות מפורטות ולייעד האזור למשקי עזר המשלב חקלאות ומגורי חקלאים בתנאים הבאים:

(1) בכל חלקה יוקם בית מגורים אחד עבור יח"ד אחת.

(2) שטח כל חלקה לא יקטן מ- 3.0 דונם.

(3) יוקצו שטחים לבנייני ציבור ושצ"פ כמפורט בסעיף 3.

ו. ביצוע סעיפים ד' ו-ה' לעיל לא ייחשב כשינוי תכנית המתאר.

### 2. אזור מגורים

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. האזור מיועד לבניית בנייני מגורים מסוגים שונים.
- ב. לכל שכונה או חלק מרובע תוכן תכנית מפורטת, שתתוכנן לקיבולת המזערית כמפורט בסעיף 3 בהמשך.
- ג. ככל שתוכן תכנית מפורטת, שהקיבולת שלה עולה על הקיבולת המזערית – יוקצו שטחי קרקע לרווחה בהיקף העולה על המפורט בסעיף 3 בהמשך, באופן יחסי לקיבולת התכנית.



- ד. כל תכנית מפורטת של אזור מגורים תכלול חלוקה למגרשים למגורים, לשטחי רווחה, לשטחים למבני תעסוקה, לדרכי גישה ולמערכות תשתית.
- ה. בתכניות המפורטות ייועדו שטחים למבני תעסוקה שכונתית בהיקף של לפחות 1.0 דונם לכל 200 יח"ד. בשטח זה מותר יהיה להקים מבני תעסוקה, שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד סביבתי. היקף הבניה המותרת ייקבע בתכנית מפורטת.
- ו. קירות הבניינים הגובלים בדרכים העורקיות המסומנות בתשריט יצופו באבן. כן יצופו באבן קירות נוספים, כך שסה"כ ציפוי האבן יהיה לפחות 50% מההיקף הכולל של הקירות.
- ז. קירות גבול של המגרשים ייבנו באבן, כפי שייקבע בתכניות המפורטות.
- ח. בתכניות המפורטות, שיוכנו לאזורים שמדרום לפארק נחל גרר ייקבע גובה הבניינים כדלקמן:  
באזור הרכסים, כפי שיוגדרו ע"י הועדה המקומית, בניה של 3-6 קומות.  
במקומות הנותרים בנייה עד 3 קומות.
- ט. בתכניות המפורטות, שיוכנו לאזורים, שמצפון לפארק נחל גרר יישמרו ככל הניתן הוראות הסעיף שלעיל.
- י. לצורך דגשים ארכיטקטוניים מותר יהיה לקבוע, באישור הועדה המקומית, גובה בניינים שונה.
- יא. הבניה באזור המגורים של רובע 102 תהיה בנייה מדורגת המשתלבת בעיצוב של פארק נחל גרר, כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

### 3. הקצאת שטחי רווחה באזורים הכוללים מגורים, לפי רבעים

- א. הועדה המקומית תיזום הכנת תכניות מפורטות של אזורי המגורים הקיימים והחדשים ושל אזורים אחרים הכוללים מגורים, בהם ייכללו ההנחיות להקצאת שטחי רווחה בהתבסס על המפורט בלוח בהמשך.
- ב. שטחי הרווחה, שיוקצו עפ"י התכניות המפורטות יהיו שטחים מרכזיים, נגישים ובעלי שיפוע מתון. בכל מקרה שיפוע שטחים אלה לא יעלה על 15%.
- ג. חישוב שטחי הרווחה באזורים בהם מצויים מגורים ייעשה לפי המפתח הבא:  
יוקצו שטחי רווחה של לפחות 20 מ"ר לנפש או 100 מ"ר ליח"ד כמפורט בסעיפים ה' ו - ו' בהמשך. מתוך זה 60% ייועד לבנייני ציבור ו- 40% לשצ"פ ולספורט.
- ד. למרות האמור בסעיף ג' לעיל מותר יהיה בתכנון המפורט לפלג שטחי הרווחה ביחס שונה בתנאי שסה"כ שטחי הרווחה לא יקטן.
- ה. לוח התפלגות יחידות דיור ונפשות והקצאת שטחי רווחה לפי רבעים בדונמים.

7	6	5	4	3	2	1	
שטחי רווחה מזעריים להקצאה ברובע בדונם			קיבולת מזערית		מס' רובע	חלק העיר	
שצ"פ וספורט	בנייני ציבור	סה"כ	נפשות	יח"ד			
57	88	145	7300	1460	104	מצפון לגרר	
29	44	73	3675	735	105		
28	42	70	3475	695	106		
24	36	60	3000	600	107		
27	39	66	3275	655	108		
56	84	140	6975	1395	109		
28	41	69	3450	690	110		
23	34	57	2850	570	111		
50	75	125	6250	1250	112		
25	38	63	3150	630	113		
53	79	132	6600	1320	114		
400	600	1000	50000	10000	סה"כ מצפון לגרר		

42	62	104	5775	1155	116	מדרום לגרר
80	120	200	9225	1845	117	
79	119	198	9750	1950	118	
78	117	195	9950	1990	119	
41	62	103	5300	1060	121	
320	480	800	40000	8000	סה"כ מדרום לגרר	

720	1080	1800	90000	18000	סה"כ רהט	
-----	------	------	-------	-------	----------	--

הערה: ברבעים שמצפון לפארק נחל גרר – במידה ויחסרו בהם שטחי רווחה מותר יהיה להקצותם ברבעים אחרים בהם יש עודף

ו. לוח התפלגות יחידות דיור ונפשות נוספות למפורט בלוח סעיף ה' לעיל והקצאת שטחי רווחה באזורים בהם מתחייבת בנייה מיוחדת, בדונמים.

7	6	5	4	3	2	1
שטחי רווחה מזעריים להקצאה בדונמים			קיבולת מרבית		מיקום/יעוד	רובע/שכונה
שצ"פ	בנייני ציבור	סה"כ	נפשות	יח"ד		
4	6	10	500	100	מרכז אזרחי	41
16	24	40	2000	400	מע"ר	
20	30	50	2500	500	בנייה	סה"כ מיוחדת

#### הערות:

1. שטחי רווחה הדרושים לקיבולת יח"ד המפורטת בלוח לעיל יאותרו בתוך האזורים הנ"ל ו/או באזורי מגורים סמוכים ו/או בשטח לבנייני ציבור כלל עירוניים, הכל כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית

2. הבניה במרכז האזרחי (שכונה 41) ובמע"ר (רובע 102) תהיה בקומות העליונות של יעודים אחרים, או במשולב ביעודים אחרים כפי שייקבע בתכניות המפורטות.

#### 4. מרכז עסקים ראשי (מע"ר)

השימושים המותרים באזור זה הם:

א. באזור זה מותר יהיה להקים בנייני מסחר ומשרדים ובנייני ציבור בהיקף של עד 100000 מ"ר שימוש עיקרי וכן שצ"פ, שטחי חניה, שבילים, דרכים, ומעברי תשתיות.

ב. בנוסף לאמור בסעיף א' לעיל, מותר יהיה בקטע המע"ר שמצפון לנחל גרר, ליעד שטח לשימושים של תיירות ונופש, בהיקף כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

- ג. בנוסף לאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל מותר יהיה לשלב גם מגורים בקומות העליונות בהיקף עד 200 יח"ד, ובלבד שיוקצו שטחי רווחה דרושים כמפורט בסעיף 3 לעיל.
- ד. באישור רשות הניקוז מותר יהיה בתכנון המפורט לשנות את הרוחב והגבולות של קטע פארק נחל גרר, החוצה את המעי"ר.
- ה. גגות הבניינים יהיו שטוחים וקירות הבניינים יצופו באבן ו/או קירות מסך.
- ו. לשטח התחום ע"י משולש הדרכים 1,4, ו-11, תוכן תכנית מפורטת. מותר יהיה להכין שתי תכניות מפורטות נפרדות כל אחת מצידו האחר של פארק נחל גרר.

## 5. חזית מסחרית

- א. בצמוד לדרכים המסומנות בתשריט ובצמתים יאושר פיתוח חזית מסחרית במפלס הדרך בלבד, כאשר הקומות העליונות משמשות למגורים.
- ב. תותר פעילות מסחרית שאינה מהווה מטרד סביבתי. ייאסרו שימושי מלאכה בחזית המסחרית.
- ג. היקף המותר של הבניה בכל קטע של החזית המסחרית ייקבע בתכניות המפורטות.
- ד. למרות האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר, בקטעים שונים לאורך הדרכים העורקיות, בניית מגורים בקומות הקרקע, במקום חזית מסחרית.
- ה. לאורך קטעי דרך ו/ או בצמתים כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית יוכנו תכניות מפורטות ותכנית בינוי. לא יינתן היתר בניה לחזית מסחרית בטרם אישור התכניות.
- ו. כל תכנית של חזית מסחרית, תכלול בתוכה פתרון תחבורתי וחניה באישור המפקח על התעבורה.

## 6. מרכז אזרחי

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. האזור מיועד להקמת בניני ציבור, מסחר, שצפיים, שבילים, חניה, מוסדות תרבות ובידור, מערכות תשתית, תחנות תדלוק.
- ב. היקף הבניה המותר במרכז האזרחי יהיה עד 40000 מ"ר שימוש עיקרי.

ג. בנוסף לאמור בסעיפים א', ב, לעיל מותר יהיה לשלב במרכז האזרחי, בניה למגורים בקומות העליונות, בהיקף שלא יעלה על 100 יח"ד ובלבד שיוקצו שטחי רווחה כמפורט בסעיף 3 לעיל.

ד. קירות הבניינים יצופו אבן ו/או קירות מסך.

## 7. שטח לבנייני ציבור

השימושים המותרים באזור זה הם:

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כלל עירוניים כגון מוסדות חינוך, (מכללות, בתי ספר תיכוניים ומקצועיים), מוסדות תרבות, מוזיאונים, וכל סוג של בנייני ציבור שהועדה המקומית תקבע.

ב. שטח לבנייני ציבור שבמגרש 109 של רובע 109 מיועד להקמת מוסדות חינוך ומתקני ספורט בלבד. (ראה גם פרק ד סעיף ד1).

ג. היקף הבניה ייקבע בתכניות מפורטות.

ד. גגות הבניינים יהיו שטוחים וקירות הבניינים יצופו אבן.

ה. בנוסף לשטחים לבנייני ציבור המסומנים בתשריט יאותרו בתכניות המפורטות של אזורי מגורים שטחים נוספים. היקף כל השטחים לבנייני ציבור לא יקטן מהמפורט בסעיף 3 לעיל.

ו. לא יינתן היתר בניה בטרם שתוכן ותאושר תכנית מפורטת.

## 8. אזור משולב למוסדות ציבור, תיירות ופארק.

השימושים המותרים באזור זה הם:

א. בנייני ציבור לצרכי חינוך, דת, חברה, בריאות, מינהל, ספורט ועוד.

ב. מבנים, מתקנים ומגרשים לספורט.

ג. מבנים ומתקנים לתיירות כגון: בתי מלון, אכסניות, שטחי מסחר נלווים, שוק תיירותי, שצפיים, שבילים, שטחי חנייה, מערכות תשתית, דרכי גישה.

ד. מבנים לתשתיות.

ה. תשתיות תת קרקעיות.

ו. חנייה ציבורית.

לא יינתן היתר בנייה בטרם תוכן תכנית מפורטת.

## 9. שטח ספורט

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. באזור הספורט שמצפון לגרר מותר יהיה להקים מתקנים ומרכזי ספורט, לרבות מגרשי ספורט, מבני ספורט, בריכות שחיה ומתקני בילוי ונופש, מזנונים, שירותים למשתמשים, דרכי גישה, חניה ומערכות תשתית, בתנאי ששטחי המבנים לא יעלו על 15% משטח הקרקע, הכל בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. באזורי הספורט שמדרום לגרר מותר יהיה להקים מתקנים כמפורט בסעיף א' לעיל, בתנאי ששטחי המבנים לא יעלו על 25% משטח הקרקע.
- ג. לשני אזורי הספורט יוכנו תכניות מפורטות ותכניות בינוי, שתכלולנה גם הכנת פרוגרמה בה ייקבעו השימושים השונים בהתבסס על הצורך והיכולת הכלכלית להפעלתם.
- ד. גגות הבניינים יהיו שטוחים וקירות הבניינים יצופו אבן ו/או קירות מסך.

## 10. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. גינון ונטיעות, מעברים להולכי רגל, מתקני ספורט ונופש פעיל, ככרות ומעברים ציבוריים, חניה, דרכי גישה, מעברי תשתיות וניקוז ומתקנים הנדסיים נקודתיים בתנאי ששטח הקרקע של כל מתקן כזה לא יעלה על 1/3 דונם.
- ב. בנוסף לאמור לעיל מותר יהיה לבנות: קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים, מחסני גינון, סככות הצללה, פרגולות ועוד, כפי שייקבע בתכנית מפורטת, בהיקף בניה שלא יעלו על 2% משטח הקרקע.
- ג. בנוסף לשצפיים המסומנים בתשריט, יוגדרו בתכניות המפורטות של אזורי מגורים שצפיים נוספים. היקף של שטחים ציבוריים פתוחים אלה לא יקטן מהמפורט בסעיף מס' 3 לעיל.
- ד. בתכניות המפורטות של רבעים שמדרום לפארק נחל גרר יובטח תכנונם של השצפיים כך שיהוו רצף של שטחים המקשרים בין מרכזי הרבעים, בין שטחי היער שמדרום לתכנית לבין נחל גרר, ולבין מצפי נוף המסומנים בתשריט ומפורטים בסעיף 10 להלן.
- ה. בתכניות המפורטות של רבעים שמצפון לפארק נחל גרר יובטח תכנון מערכת השצ"פ באופן שיצור מעברים רצופים מתוך השכונות השונות אל השצפיים המסומנים בתשריט.

10. לפי החלטת הועדה המקומית מותר יהיה בתכניות המפורטות להקצות רצועות שצ"פ לאורך הדרכים העורקיות, המסומנות בתשריט, מתוך השטח שיעודו כמסומן בתשריט.

## 11. מצפה נוף

- א. נקודות התצפית המסומנות בתשריט בצורה סכמטית יוגדרו בתכניות המפורטות וייעדו כשצ"פ. תובטח נגישות נאותה לנקודות אלה ויובטח מבט חופשי ובלתי מוסתר מהן בגזרה שרוחבה לפחות  $90^\circ$  לכיוון המסומן בתשריט, ולמרחק כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. בתכניות מפורטות מותר יהיה לאתר נקודות התצפית נוספות.
- ג. זכויות ומגבלות החלות על שצ"פ יחולו גם על נקודות התצפית.
- ד. בתכניות המפורטות בהן נכללות נקודות תצפית, יובטח לשמר את הגובה היחסי של נקודות התצפית ביחס לסביבתן.
- ה. מותר יהיה למקם במצפה הנוף מגדלי מים בתנאי שהם יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני נאות המשתלב בעיצוב הנופי.

## 12. שטח פארק נחל גרר

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. אזור שנועד לשטח ציבורי פתוח המשלב בתוכו אזורי נופש, טיילות, ממכר מלאכת מחשבת, מסעדות, קיוסקים, ספורט ונופש פעיל.
- ב. האזור יכלול טיילת שתשתרע לכל אורכו.
- ג. היקף הבניה למסחר המותר באזור כולו לא יעלה על 4000 מ"ר שימוש עיקרי.
- ד. הבנייה תהיה צמודת קרקע ומפוזרת בריכוזים שלא יעלו על 250 מ"ר שימוש עיקרי ולא יותר מ 1000 מ"ר לכל 1 ק"מ אורך. לחילופין, לפי החלטת הועדה המקומית, מותר יהיה לשלב שטחי מסחר אלה בשטח לבנייני ציבור של רובע 102 בתנאי שיהיו: צמודי קרקע, יפנו לצד פארק נחל גרר ויעוצבו במשולב עם עיצוב פארק נחל גרר.
- ה. הבניינים ייבנו בציפוי אבן.
- ו. תוכן תכנית מפורטת ותכנית פיתוח לאזור זה כולו או לקטעים ממנו כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית, תוך תיאום עם רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה.

- ז. לא יינתנו היתרי בנייה ו/או פיתוח בטרם שתוכן ותאושר תכנית מפורטת כאמור בסעיף ד' לעיל.
- ח. בתכניות המפורטות ליעודי קרקע הסמוכים לנחל גרר ברבעים 102, 111, 113, 114, 116, 117, יובטח טיפול נופי בחזיתות המגרשים הפונים לפארק הנחל ויקבעו בהן גבולות הבינוי מציר הנחל. התכניות יכללו הוראות למניעת מילוי עפר מעל הנחל ומניעת פגיעה בגדות הנחל, הכל תוך התחשבות בתוואי הנחל ובטופוגרפיה הטבעית.
- ט. באזור זה מותר יהיה להעביר מערכות תשתית של מים, ביוב וניקוז בתיאום עם רשות הניקוז.

### 13. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. באזור זה מותר יהיה להקים מבנים המיועדים לבתי מלאכה, מחסנים חנויות ומבני מסחר, מסעדות ומזנונים, בניני משרדים, תחנות תדלוק, חנויות ומתקני שרות כגון: מוסכים, מחסני הרשות המקומית, מפעל שיקומי מע"ש.
- ב. השימושים המסחריים לא יעלו על 50% מסה"כ זכויות הבניה כפי שיקבע בתכניות מפורטות.
- ג. באזור זה יותרו שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד סביבתי.
- ד. עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה יוגש תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי, כאשר לדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה המפעל עלול לגרום למפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- ה. זכויות ומגבלות הבניה יהיו כפי שייקבע בתכנית מפורטת.
- ו. באזור זה יוקצה שטח לתניון לרכב כבד בשטח של לפחות 30 דונם, בתיאום עם המפקח על התעבורה והמשרד לאיכות הסביבה.



## 14. שטח למתקן הנדסי

אזור המיועד למפורט להלן:

- א. מתקן ההנדסי ברובע 123 המסומן בתשריט מיועד לפיתוח מתקני ביוב.
- ב. בכל שלב של ביצוע תכנית המתאר יובטח שגודלו של מתקן הביוב תואם את היקף האוכלוסיה.
- ג. כל מתקני ההנדסה יפותחו תוך הקפדה למניעת מפגע סביבתי בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בתכניות מפורטות של אזורים שונים אפשר יהיה להקצות ולקבוע שטחים למתקני הנדסה נוספים, מבלי שזה יהווה שינוי תכנית המתאר, ובתנאי אישור משרד הבריאות.

## 15. שטח בית קברות

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. האזור מיועד לקבורת נפטרים ולהקמת מצבות ומבני תפילה.
- ב. פיתוח ובינוי יהיו בהתאם לתמ"א 19.

## 16. דרכים

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. מקומות הדרכים (קיימות וחדשות) יהיו כמסומן בתשריט. מותר לקבוע בכל תכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים וכן הרחבתן או שינויים של הדרכים המסומנות בתשריט, תוך שמירה על עקרונות רשת הדרכים הבסיסית.
- ב. התוואים המדויקים של הדרכים ייקבעו בתכניות המפורטות.
- ג. רוחבן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, וכן על-פי תכניות הנשארות בתוקף או על-פי תכניות מפורטות חדשות.
- ד. דרכים עורקיות ראשיות, דרכים עורקיות משניות ומאספים עירוניים ראשיים, יסללו ויפותחו בהתאם לרוחב הקבוע בתכנית ועפ"י חתכים שייקבעו בתכנון מפורט.
- ה. על קרקע המיועדת לדרך לא יוקם בניין ולא תבוצע עבודה, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך ואחזקתה או תיקונה וכן פרט לבניית מתקנים הקשורים בשרותים ציבוריים כגון: טלפון, ניקוז, ביוב, מים, טל"ק, תחנות המתנה לאוטובוס. (ראה גם סעיף 17 להלן).

## 17. חניה

- א. התכניות המפורטות יחייבו הקצאת חניה בהתאם לתקן החנייה הארצי. התקף בעת אישורן של התכניות.
- ב. פיתרון החניה לבנייני הציבור הכלל עירוניים לאורך דרך מס' 1 ולחזיתות המסחריות ייקבע בתכניות המפורטות עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה.

## 18. רכבת קלה

- א. בדרכים העורקיות שרוחבן לפחות 30 מטר מותר יהיה לבצע תוואי מסילה לרכבת קלה.
- ב. בתכנית מפורטת ייקבעו כל המגבלות והזכויות הקשורות במסילת הרכבת ובתחנה, לרבות זכויות בניה, קו בנין מציר המסילה, הוראות בטיחות וכל פרט רלבנטי אחר. קביעה של מגבלות וזכויות, כאמור לעיל, לא תיחשב כשינוי תכנית המתאר.

## 19. מסילה ותחנת רכבת

- א. בתוך רצועת שצ"פ הצמודה בצידה המערבי של דרך מס' 4 מותר יהיה להתוות מסילה לרכבת חיצונית שתכנס מכיוון דרום.
- ב. בתוך המע"ר מותר יהיה להקצות שטח לתחנת רכבת.
- ג. מותר יהיה לשנות את תוואי הכניסה של מסילת הרכבת מכיוון מזרח, אם כך ייקבע בתכנון האזורי של מסילת הרכבת.
- ד. בתכנית מפורטת ייקבעו כל המגבלות והזכויות הקשורות במסילת הרכבת ובתחנת הרכבת, לרבות זכויות בניה, קו בנין מציר המסילה, הוראות בטיחות וכל פרט רלבנטי אחר.
- ה. מימוש כל המפורט בסעיפים א', ב', ג', ד' לעיל לא ייחשב כשינוי תכנית מתאר.

## 20. הסדרי תנועה

- א. בתכנון המפורט של שכונה 41 ברובע 104 (מרכז אזרחי) וברובע 102 (מע"ר) יתוכננו מסופים לתחבורה ציבורית בתיאום עם המפקח על התעבורה.
- ב. שלבי התכנון וביצוע התכנית כמפורט בפרק " ילוו בשלבי תכנון וביצוע תחבורתיים בתיאום עם המפקח על התעבורה.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכניות מפורטות שאינן כוללות תכנית להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. התכניות המפורטות של אזורי המגורים יכללו פתרונות של שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ה. הסדרי התנועה באזורי המגורים יתוכננו ויבוצעו עפ"י הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.
- ו. אין לתכנן מוסדות חינוך בצמוד לעורקי תנועה ראשיים.

## 21. מסחר שכונתי

- א. בתכניות המפורטות של אזורי מגורים יוקצה שטח קרקע למסחר שכונתי שהיקפו יהיה לכל היותר 0.5 מ"ר לנפש.
- ב. בתכניות מפורטות תקפות בהן, מותרת בניית מסחר יוותר היקף זכויות הבניה למסחר בהתאם לקיים או כמצוין בסעיף א' לאיל, הגבוה שבניהם.
- ג. המסחר השכונתי יכול להיקבע באחת מאלה, כולם או מקצתם: שטחים ייעודיים, חזית מסחרית, במרוכז או במפוזר.

## 22. שטח עתיקות

- בשטחים המותחמים בתשריט בקו שחור מרוסק יחולו הכללים הבאים:
- א. בתחום שטח עתיקות מוכרז אין לבצע כל עבודה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
  - ב. בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו עתיקות בשאר השטח של התכנית, יש להפסיק מייד את העבודה, ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

## פרק ד' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תנאים למתן היתרי בניה

- א. לכל ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית זן יוכנו תכניות מפורטות. לא יינתן היתר בניה בכל האזורים המסומנים בתשריט שלא עפ"י תכנית מפורטת תקפה. מקום בו קיימת תכנית מפורטת תקפה, ינהגו בו עפ"י זכויות ומגבלות של התכנית התקפה כל עוד לא ניתן תוקף לתכנית מפורטת חדשה.
- ב. באזור חקלאי מיוחד מותר יהיה לתת היתרי בניה לפי הוראות תכנית זו ללא תכנית מפורטת, בהתאם למפורט בפרק ג' סעיפים 1-א-ג.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה ברובע 116 יהיה אישור תכנית מפורטת לחיבור דרך מתארית מס' 2 לדרך מתארית מס' 1 (כניסה דרום מערבית לרהט) בשטח מ.א. בני שמעון.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה בשטח לבנייני ציבור שבמגרש מס' 109 של רובע 109 יהיה אישור תכנית מפורטת של דרך גישה למגרש זה.

### 2. היקף של תכניות מפורטות

- בכפוף לאמור בכל מקום בפרק ג' בדבר החובה להכנת תכניות מפורטות, יחולו הכללים הבאים על היקפן של תכניות מפורטות:
- א. כל תכנית מפורטת תכלול יחידת קרקע רצופה בין שהיא מסומנת בתשריט ובין שאיננה מסומנת כרובע, שכונה או מתחם.
  - ב. לכל תכנית מפורטת של ייעוד קרקע שאיננו מגורים והמתייחס לשטח שהינו 10 דונם או יותר, או לכל אזור מגורים המכיל 50 יחיד או יותר, יצורף נספח בינוי הכולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

### 3. רמת דיוק התשריט

- א. תשריט התכנית מציג את איתורם הרצוי של יעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- ב. מיקומם המדויק של האזורים, גודלם וגבולותיהם המדויקים, ייקבעו בתכניות מפורטות שיוכנו על פי הוראותיה של תכנית זו, בהתחשב בין השאר בתנאים הטופוגרפיים והטבעיים של השטח ובהתחשב בקנה המידה של תשריט התכנית (1:10000) שאינו מאפשר דיוק ממש.

#### 4. הנחיות עיצוב

תינתן תשומת לב לעיצוב העירוני בתכניות המפורטות כדלקמן:

- א. פיתרון נאות לפיתוח ככרות ציבוריות ובהן מעברים מוצללים, ומוקדי מים וצמחיה.
- ב. מוסדות ציבור כלל עירוניים יעוצבו וימוקמו באופן שיהיה נגיש לתושבים מתוך העיר ומחוצה לה.
- ג. גימורים של קירות בניינים וצורות הגנות יהיו כמפורט בכל מקום בסעיפי הוראות תכנית זו.
- ד. אם לא נאמר במפורש לגבי כל אזור בענין צורת הגג – ייקבעו בתכניות המפורטות הכללים לביצוע גגות בכל מתחם או חלק ממנו – גגות שטוחים או משופעים. לא יאושר עירוב של סוגי גגות שונים.
- ה. בתכניות ייקבע האופי העצובי של כל מתחם שיכלול: עיצוב נופי, גובה ומיקום בניינים, בינוי של בנייני הציבור, פרוט חומרי הגימור וכל פרט אחר שהועדה המקומית תדרוש.

#### 5. איסור גידול בעלי חיים

- א. בתחום תכנית המתאר אסור יהיה לגדל בעלי חיים.
- ב. האיסור הנ"ל איננו חל על חיות מחמד ביתיות.

#### 6. תכנית אב בדרום רהט

לכל השטחים אשר מדרום לגבול מרחב תכנון קיים יוכנו תכניות אב שיהוו בסיס להכנת תכניות מפורטות לחלקי רובע או שכונות.

#### 7. תנאי למתן היתר בנייה ברובע 121.

תנאי למתן היתר בנייה ברובע 121 יהיה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בתחום מטרדי הרעש וזיהום האויר שמקורם בדרך אזורית מס' 31, ומציאת פיתרון מיגון הנדסי וכלכלי למניעת מטרד הרעש וזיהום האויר.

## פרק ה' - תשתיות

### 1. כללי

- א. לא תאושרנה תכניות מפורטות בטרם יובטח שביצוע מערכות התשתית של: אספקת המים, איסוף, טיהור וסילוק השפכים, הניקוז וסילוק פסולת, החשמל והתקשורת יקדימו את פעולות האכלוס של היעודים השונים בהתאם למפורט בשלבי הביצוע.
- ב. מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו בסטנדרטים המקובלים בערי ישראל שגודלן כגודלה החזוי של רהט.
- ג. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות מלבד האמור בסעיף 6 להלן.

### 2. אספקת מים

תוכן תכנית אב לאספקת מים שתיערך בהתאם להנחיות המנהלה הארצית למים וביוב להכנת תכניות אב לאספקת מים עירונית של רשות מקומית. תכנית האב תבטיח אמינות אספקת מים גם בפיתוח של תכניות מפורטות.

### 3. סילוק שפכים

- א. תוכן תכנית אב לסילוק שפכים שתכלול קווי הולכה ומתקן קצה. בתכנית האב יקבעו שלבי ביצוע להגדלת המתקן, התואמים את שלבי הביצוע של תכנית זו. תכנית האב תתווה את תשתיות העל באופן שאלה יוכנו לפי מתווה ידוע מראש כתנאי מוקדם להכנת תכניות מפורטות.
- ב. תוכן תכנית ניצול שפכים מטוהרים, בתוך העיר ומחוצה לה. פרק ניצול השפכים בתכנית האב יביא בחשבון ניצול חקלאי בעיקר. כמו כן תוכן, עם התגברות שפיעת הקולחין, תכנית משלימה שמבטיחה טיהור לרמה גבוהה יותר, המאפשרת שימוש בתוך העיר (השקית שטחי ציבור מרוכזים).

### 4. ניקוז

- א. תוכן תכנית אב לניקוז שתכלול את הסדרת נחל גרר תוך שילובו בפיתוח השצ"פ ותוך הסדרת כל הערוצים הנשפכים אליו.
- ב. תכנית האב לניקוז תכלול את ניקוז מי הגשמים של הכבישים תוך הולכתם לאפיקי נחלים שיוסדרו. יובטחו פרוזדורי מעבר, אם ידרשו, להנחת מובלי הניקוז.

ג. חלק מהניקוז, כמסומן בתשריט, יוסדר ע"י מובילי מים סגורים ואטומים בחתך פתחים המתאים לספיקת המים.  
לא תותר כל בנייה ע"ג המובל. מותר יהיה לפתח מעליו שטח חניה, כביש, ככר ציבורית וגינון.

ד. כל התכניות המפורטות ילוו בתכניות ניקוז, שיגזרו מתכנית האב דלעיל.

## 5. אתר סילוק פסולת בניין וגרוטאות

א. תוכן תכנית אב לאיסוף וסילוק פסולת.

ב. תנאי לתכניות מפורטות לשכונות מגורים מדרום לנחל גרר יהיה שהתכניות האלה תכלולנה פיתרון לפסולת יבשה על ידי סימון אתר לפסולת יבשה ותכניות או ע"י מציאת פיתרון אחר לפסולת, הכל בתאום עם משרד לאיכות הסביבה.

## 6. חשמל

א. תוכן תכנית אב לחשמל ולפי הצורך יוקצו שטחים לצורכי מתקנים שונים.

ב. בתכניות מפורטות חדשות ייקבע שקווי החשמל יהיו תת-קרקעיים, למעט קווי מתח עליון ועל. בסמכות הועדה המקומית לאשר קווי חשמל עיליים.

ג. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתח לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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 עפ"י כל דין

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים; 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 לקויים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## 7. תקשורת

- א. תוכן תכנית אב לתקשורת ולפי הצורך יוקצו שטחים לצרכי מתקנים שונים.
- ב. בתכניות מפורטות ייקבע שקווי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- ג. לא תותר התקנת מערכת תקשורת באמצעות אנטנות.

## 8. קו גז

- א. בשטח המיועד לרצועת צינור גז יחולו הוראות תמ"א 1/א/37.
- ב. לא תופקד תכנית בתחום קווי הבניין ו/או לא יינתן היתר להקמת מבנה או מתקן כאמור אלא אם רשות הגז אישרה בכתב כי קיומם של אלה לצד רצועת צינור הגז עומד בדרישות צו הבטיחות.

## 9. קו דלק

- א. לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר להקמת מבנה בתחום רצועת קו הדלק או בקרבתו, אלא באישור בכתב של חברת קו הדלק.



## פרק ו' – שלבי תכנון וביצוע

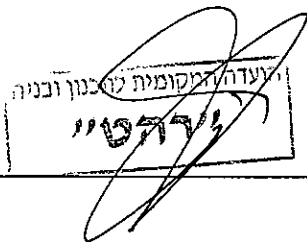
1. התכנית תבוצע בתוך כ 20 שנה.
2. שלבי הביצוע בשטחים הבלתי בנויים מדרום לנחל גרר יהיו בהתאם לקבוע בתכנית מתאר דרום רהט 406/02/17.

פרק ז' - חתימות

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים  
רח' סיני 4א, רמת השרון 47420  
טל. 03-5400706, פקס. 03-5408244  
29/12/06

1. עורך התכנית:

2. בעל הקרקע:



3. יוזם התכנית:

4. ועדה מחוזית:

