

Rab-1146

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 426/03/17

שם תכנית: רהט דרום - מתחם 6

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: רהט
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון והמיועזות
משרד הפנים-מחוז דרום
17.10.2012
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום</p> <p>הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: <u>5/8/12</u> לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>29/10/12</u> תאריך</p> <p>י"ר הוועדה לדיור לאומי</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית המתאר העירונית לרהט 402/02/17 (מאושרת) צופה גידול של העיר לכ-90 אלף תושבים ב-2020. מטרת התכנית הינה ליצור מסגרת תכנונית להרחבתה פיתוחה של רהט כעיר מודרנית אשר תספק לתושביה: רמת חיים ורווחת דיור גבוהות, שירותים אישיים וציבוריים ברמה גבוהה, מערכות תשתית בהיקף המתאים לעיר מודרנית, תעסוקה ואינטגרציה חברתית. כל זאת על ידי שינויים ביעודי קרקע, התווית דרכים ותשתיות וקביעת הוראות בדבר אופן ביצועה של התכנית ושלביותה וכן הנחיות ומגבלות בניה.

תכנית המתאר לרהט דרום 406/02/17 (מאושרת) מיועדת ל-7,000 יח"ד. מטרת התכנית הינה הכנת שלד לפיתוח מתקדם תוך התאמה לצרכים המיוחדים של האוכלוסייה. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לפיתוח הרובע אשר יספק לתושבים סביבת חיים עירונית איכותית. רהט דרום כוללת שטחי ציבור ובעיקר שטחים ציבוריים פתוחים וכבישים המיועדים גם לפיתוח עתידי של העיר מעבר לתכנון שאושרו כעת, דהיינו תשתית כלל עירונית לטווח ארוך.

התכנית לרהט דרום מחלקת את רהט דרום ל-7 מתחמים הכוללים את אזור המעי"ר, מוסדות ציבור ואזורי מגורים - מתחמים 1-5 (שלב א') ומתחמים 6-7 (שלב ב'). התכנית המפורטת לרהט דרום (מתחמים 1-5) אושרו בצפיפות 3 יח"ד לדונם נטו. לגבי המתחמים 6-7 שבשלב ב' תכנית זו קובעת צפיפות של כ-4.5-4 יח"ד לדונם, גובה בניה 2-6 קומות, ותעסוקה שכונתית: כ-1 דונם לכל 200 יח"ד. לפי סעיף 7 (יחס לתכנון אחרות) תכנית רהט דרום גוברת על תכנית זו ביחס להוראות תקנוניות ולפיכך הצפיפות של תכנית רהט דרום הנה הקובעת. תכנית מתחם 6 הינה תכנית מפורטת להקמת 1,355 יח"ד בתתי רובע 116/2 ו-117/3.

שטח מתחם 6 הינו כ-652 דונם כולל הכבישים המתאריים הסובבים, וכ-550 דונם ללא הכבישים המתאריים. אוכלוסיית היעד למתחם הינה 7,450 נפשות לפי גודל משק בית ממוצע למתחם של 5.5 ומספר יח"ד מתוכננות. צפיפות הנטו של המתחם הינה 4 יח"ד לדונם. תמהיל הדיור כולל 38% יח"ד צמודות קרקע, שמתוכן 88 יח"ד חד משפחתיות, 436 יח"ד במגרשים דו משפחתיים, 101 יח"ד בבנייני טוריים. מתוכננות 328 יח"ד במגורים ב' (משותף) ו-402 במגורים ג'. התכנית מקצה שטחים ציבוריים ושטחי מסחר בהתאם לפרוגרמה ולזכויות הבניה המותרות בכל מגרש. סה"כ שטח בנייה עיקרי לבנייני ציבור 33,000 מ"ר, שטח בנייה עיקרי לתעסוקת נשים 3,000 מ"ר, ושטח בנייה עיקרי למסחר 8,340 מ"ר, מתוכם 1,740 מ"ר במגרשים המיועדים למסחר ו-6,600 מ"ר מסחר בבנייני מגורים ב' ו-ג' עם חזיתות מסחריות.

תוך רצון לתת מענה למגוון הרצונות והצרכים של התושבים הבדואים ברהט דרום, מתוך התאמה ליכולות כלכליות שונות, מציעה התכנית שמונה דגמי מגורים שונים אשר מתוכם ניתן לבחור - החל במגרשים חד משפחתיים דרך מגרשים דו משפחתיים, טוריים, ועד לבניה משותפת לסוגיה. בחלק מהמגרשים קיימת גם חזית מסחרית. הצפיפות הממוצעת והרצון לאפשר הרבה צמודי קרקע, מכתביבים גם צורך בבניה משותפת. לבנייה זו יתרונות חשובים מאד הן למשפחות שאין ידן משגת רכישת מגרשים צמודי קרקע, לזוגות צעירים ולמשפחות המעוניינות לגור יחד באותו בניין. הבנייה העירונית המתוכנן יוצר צפיפות גבוהה יותר בשוליים של תתי הרובעים לאורך הכבישים המתאריים, במטרה ליצור חזית עירונית.

כדי לאפשר מעבר זמני של קבוצת אוכלוסייה המתגוררת בשטחי רהט דרום, עד שיושלם הפיתוח של המגרשים המיועדים להם, מאפשרת התכנית בניית מגורים זמניים עם הנחיות מיוחדות בשטחי מגרשי מגורים. מגרשים אלה נמצאים בפינה הצפון-מערבית של התכנית ושטחם הכולל הינו כ-30 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
רהט דרום - מתחם 6.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	
	מספר התוכנית			
426/03/17				
651.763 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
	מספר מהדורה בשלב 1			
אוגוסט 2012	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רהט
		קואורדינטה X	175650
		קואורדינטה Y	586900
1.5.2	תיאור מקום	דרום העיר רהט. גבול מצפון - דרך מס. 12, גבול מדרום וממערב - דרך מס 20. גבול ממזרח - כביש מס 6.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רהט
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רהט
		שכונה	מתחם 6
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100226/3	מוסדר	חלק		66
100230	בהסדר			
100230/3	מוסדר	חלק		22
100230/4	מוסדר	חלק		2, 4
100824	מוסדר	חלק		86, 87, 88, 89
100825	מוסדר	חלק		118, 119
100826	מוסדר	חלק		76, 77, 78
100838	מוסדר	חלק		107, 116, 117
100839	מוסדר	חלק		122
100840	מוסדר	חלק		96, 97, 98, 99
400126	מוסדר	כל הגוש	1	
400125	מוסדר	כל הגוש	8	
400138	מוסדר	כל הגוש	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
402/02/17 תכנית מתאר מקומית רהט	• כפיפות	פירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה.	5640	13/3/07 התשס"ז
406/02/17 תכנית מתאר רהט דרום	• כפיפות	פירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה.	5321	12/8/04 התשס"ד
305/02/7 תכנית מתאר בני שמעון	• שינוי	שינוי יעוד קרקע בחלק משטח התכנית, הוראות זכויות בניה.	4053	5/11/92 התשנ"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	עמוס ברגדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	-	32 עמודים	-	מחייב	חידוש התוכנית
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	עמוס ברגדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	אוגוסט 2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	בנימי - עמוס ברגדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ נוף ושאיפים על-ידי: ירון - ארי אדריכלות נוף	מרץ 2012	1	-	1:1250	מונחה	נספח בניין ונוף
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	אינג' דליה קישוני יואב קישוני - מחוד בע"מ	מרץ 2012	1	-	1:1,250	מונחה	נספח תנועה
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	אינג' דליה קישוני יואב קישוני - מחוד בע"מ	פברואר 2012	1	-	1:1,250	מונחה	נספח ניקוז
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	ג.ר. ש. יעקב והנדסה בע"מ - נ. רווח הנדסה אזרחית	מרץ 2012	1	-	1:2,500	מונחה	נספח ביוב
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	אינג' דליה קישוני יואב קישוני - מחוד בע"מ	מרץ 2012	1	-	1:1,250	מונחה	נספח פיתוח ועבודות עפר
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	אינג' יוסי אהרוני - הנדסת חשמל	מרץ 2012	-	3	-	מונחה	נספח חשמל ותקשורת
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית	אלקא מהנדסים בע"מ	נובמבר 2011	-	52	-	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים נגדו המסמכים המתייבטים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים נגדו המסמכים המתייבטים על התשתית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית

1.8.1	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	מספר רישון	מספר זוהת	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר

1.8.2 יזם במעל

1.8.2	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	מספר רישון	מספר זוהת	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	מספר זוהת	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דג"ל	מספר	טלפון	כתובת	כתובת	שם המטען / שם רשות מקומית	שם המטען / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זוהת	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר	שם המטען / תואר
Amos-br@inter.net.il	09-7446017	09-7446015	אשכול 36 חוד השרון	אשכול 36 חוד השרון	עמוס ברנדויס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי תע"מ	עמוס ברנדויס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי תע"מ	00084955	022076236	אדריכל	אדריכל	עורך ראשי
mahod@mahod.co.il	08-6288070	08-6288060	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	מחוד בע"מ	מחוד בע"מ	17209	01637032	יזם	יזם	תכנון נתנה
mahod@mahod.co.il	08-6288070	08-6288060	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	מחוד בע"מ	מחוד בע"מ	17209	01637032	יזם	יזם	ניקוז
oiga-y@bezeqint.net	08-6238776	08-6238774	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	ג. אהרני - תמיכת חשמל בע"מ	ג. אהרני - תמיכת חשמל בע"מ	026089	65111700	יזם	יזם	חשמל ותקשורת
yaronari@netvision.net.il	08-6270140	08-6239363	ת. ד. 559 באר-שבע, 84311	ת. ד. 559 באר-שבע, 84311	ירון-ארי אדריכלות ע"פ בע"מ	ירון-ארי אדריכלות ע"פ בע"מ	22879	000706812	אדריכל	אדריכל	תכנון נ"מ
mrs_@013.net	03-5445119	03-5442949	אוסרסקין 6 תל-אביב, 62591	אוסרסקין 6 תל-אביב, 62591	ג. רחוב תמיכת אזוריות בע"מ	ג. רחוב תמיכת אזוריות בע"מ	00008432	043614148	חמון רחוב	חמון רחוב	מ"ס ובניק
elka-ldd@zahav.net.il	08-6285860	08-6288027	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	יחידה הנתונים 4 באר-שבע	אליקא ממתוסים בע"מ	אליקא ממתוסים בע"מ	648	54379862	עמ"א	עמ"א	מד"ד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו ציר מבנה משותף מחייב שיג	קו ציר המחלק מגרשים דו משפחתיים או טוריים ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף. חלל אירוח.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעות.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. תכנון חדש של המתחם הכולל 1355 יחיד והתאמה לצרכים המיוחדים של האוכלוסייה הברואית.
- ב. שינוי יעודי קרקע ממגורים, שציפ, דרכים וקרקע חקלאית לאזורי מגורים א', בי ו-ג, לאזור מגורים עם חזית מסחרית בי ו-ג, לדרכים, לשטח לבנייני ציבור, לשטח למתקן הנדסי, לשטח ציבורי פתוח, לאזור מסחר, לחניה ציבורית ולשטח לתעסוקת נשים.
- ג. הסדרת צורכי הציבור - מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. הגדרת חזית מסחרית לאורך דרכים הראשיות במתחם.
- ה. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ו. קביעת תנאים להוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים חדשות בתת רובע 116/2 ו- 117/3 בדרום רהט ע"י קביעת ייעודם ושימושם של השטחים והתווית דרכי הגישה.
- ב. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

	סה"כ שטח התוכנית - 651.762 דונם
--	---------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט					
		1355	+ 1355	1355	-	יח"ד	מגורים
		232,390	+232,390	232,390	-	מ"ר	
כולל חזית מסחרית במגורים ב' ו-ג'		8340	+ 8340	8340	-	מ"ר	מסחר - שטח בניה עיקרי
		3000	+ 3000	3000	-	מ"ר	תעסוקה - שטח בניה עיקרי
		33,000	+ 33,000	33,000	-	מ"ר	מבני ציבור - שטח בניה עיקרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודים ותאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח לפונים	הנחיות מיוחדות
מגורים א'	1-89, 101-241, 301-338	101, 102, 301-303, 77-86, 225, 332-335	הנחיות מיוחדות
מגורים ב'	601-671	601-608, 613, 650-653, 628-634,	הנחיות מיוחדות
מגורים ב' עם חזית מסחרית	675-689		הנחיות מיוחדות
מגורים ג'	701-704, 708-710, 718, 719, 722-726	701-704, 718, 719	הנחיות מיוחדות
מגורים ג' עם חזית מסחרית	705-707, 711-717, 720, 721	705-707, 715-717, 720, 721	הנחיות מיוחדות
מבנים ומוסדות ציבור	900-904, 906-917, 919		
תעשייה	980-982		
מסחר	950, 951		
שטח ציבורי פתוח	800-853	804, 805, 811, 825, 835, 840, 849, 850	מתקן הנדסי-תחנת טרנספורמציה
דרך מוצעת	1001-1022, 1027-1042, 1045-1063, 1065-1071, 1074-1078, 1080-1082, 1084, 1086-1095, 1100-1101, 1103, 1104, 1105, 1107-1109, 1122-1126, 1129, 1130, 1133, 1134		
דרך מאושרת	1023, 1043, 1044, 1110-1121, 1127-1128, 1132		
דרך משולבת	1024-1026, 1072, 1073, 1077, 1079, 1083, 1085, 1096-1099, 1102, 1106		
חניון	1200-1214		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין חיצון או הסימון של תאי השטח בתשריט לנין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החזרות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מיוע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעד	אחוזים	דונם	יעד
27.72	180.681	מגורים א' / מגורים ב' / מגורים ג'	78	508.4	מגורים
14.5	94.512	מגורים ג'			-
8.48	55.271	מבנים ומסדות ציבור			-
8.51	55.478	מבנים ומסדות ציבור			-
0.92	5.997	תעסוקה			-
0.53	3.463	מסחר			-
7.01	45.687	שטח ציבורי פתוח	7.89	51.362	שטח ציבורי פתוח
17.96	117.082	דרך מוצעת			-
11.17	72.778	דרך מאושרת	13.04	85.0	דרך מאושרת
1.75	11.431	דרך משולבת			-
1.44	9.382	תליון			-
		-			-
100	651.762	סה"כ	107	7.0	אזור חקלאי
			100	651.762	סה"כ



4. ייעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מבנה למגורים.
ב.	משרד ביתי.
4.1.2	הוראות
א.	תאי שטח 1-89,101-241,301-338
ב.	מגרשים חד-משפחתיים תותר בניית בנין אחד בלבד על כל מגרש. תאי שטח 1-60,62-89
ג.	מגרשים דו-משפחתיים במגרשים אשר במרכז 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 ויהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש. בחלק מהמגרשים תותר יחידת דיור אחת בלבד בכל צד של קו הציר (בתאי שטח 61,101-241) ובחלקם 2 יחיד בכל צד (בתאי שטח 301-338), אך במבנה אחד. פירוט המגרשים גם בטבלת זכויות והוראות הבניה.
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.	מחסן וחניה יותר הקמת מחסן, מבנה חניה וסככת חניה.
ו.	כניסה נפרדת תותר בשימושים הבאים: למשרד ביתי, לחלל אירוח (שיג) ולמחסן.
ז.	בריכות שחייה פרטיות תותר הקמתן בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הוועדה המקומית. בכל מקרה תותר בריכת שחיה במרחק מינימאלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים. א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימת חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.
ח.	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 מפלס רצפה ותיקרה. 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.
ט.	גגות יותר 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 זכויות והוראות בניה.
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".

4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	מבנה מגורים
ב.	במגרשים המיועדים לבנייה טורית יותרו גם משרד בייתי וחלל אירוח (שיג) במבנה המגורים.
4.2.2	הוראות
א.	תאי שטח 601-671.
ב.	מגרשים לבנייה טורית <p>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. מיקומו של קו ציר מבנה משותף יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 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 יחיד 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.</p> <p><u>מספר יחיד במגרשים לבנייה טורית:</u> בתאי שטח 664-666, 654-661 - 4 יחיד. בתאי שטח 663, 667-671, 650-652 - 5 יחיד. בתאי שטח 653, 662 - 6 יחיד.</p>
ג.	מגרשים לבנייה משותפת <p>המגרשים בהם לא מסומנים קוים המציינים "קווי ציר מבנה משותף מחייבים". יותרו 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.</p> <p><u>מספר יחיד במגרשים לבנייה משותפת:</u> בתאי שטח 624-627 - 10 יחיד. בתאי שטח 601, 602, 613, 610, 611, 623, 628, 629, 634 - 8 יחיד. בתאי שטח 603-609, 612, 614, 622, 630-633 - 6 יחיד.</p>
ד.	משרד בייתי <p>יותרו 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).</p>
ה.	כניסה נפרדת <p>במגרשים לבניה טורית תותר כניסה נפרדת בשימושים הבאים: למשרד ביתי, לחלל אירוח (שיג) ולמחסן.</p>
ו.	מרתף <p>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 למחסן, למתקנים טכניים או מקלט.</p>
ז.	קומת מסד <p>במגרשים לבנייה המשותפת - מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח תותר גם חניה.</p>
ח.	גגות <p>יותרו גגות שטוחים בלבד.</p>
ט.	בעלי חיים <p>לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p>
י.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף <p>בהתאם להוראות המפורטות בפרק "הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים".</p>

4.3 מגורים ב' עם חזית מסחרית	
4.3.1	שימושים
א.	מבנה מגורים.
ב.	מסחר בקומת הקרקע.
ג.	מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).
4.3.2	הוראות
א.	תאי שטח 675-689.
ב.	מגרשים לבנייה משותפת
ג.	חזית מסחרית (ארכדה (סטט))
ד.	שימושים מסחריים
ה.	הוראות נוספות
ו.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף
ז.	חניה

המגרשים בהם לא מסומנים קוים המציינים "קווי ציר מבנה משותף מחייבים". יותר חדר מדרגות פנימי, או מדרגות חיצוניות. יותר מעליות. יותר 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.

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 בניין קדמי מחייב אפס. אם לא יתוכנן מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס העיר.

- יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים.
- השימושים המסחריים יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים.
- בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותר שימושי מלאכה ותעשייה.
- כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר.
- לכל חנות במבנה תהיה כניסה מתצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- 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.

על מגרשים אלה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ב'.

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

החניה למסחר תהיה נפרדת מתחניה למגורים.

4.4 מגורים ג'	
4.4.1	שימושים
א.	מבנה מגורים
ב.	מקלט ומתקנים טכניים.
4.4.2	הוראות
א.	תאי שטח 701-704,708-710,718,719,722-726 מספר יחיד: בתאי שטח 701-704,708-710,718,719 - 18 יחיד. בתאי שטח 722-726 - 12 יחיד.
ב.	בנין אחד תותר בניית בניין אחד בלבד בכל מגרש.
ג.	שטח משותף השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא יישמש לחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.
ד.	חדר מדרגות יותר פנימי בלבד.
ה.	מרתף מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ואז 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 יחושב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.
ו.	קומת מסד במגרשים לבנייה המשותפת - מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח תותר גם חניה.
ז.	גגות יותר 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".

4.5 מגורים ג' עם חזית מסחרית	
4.5.1	שימושים
א.	מבנה מגורים.
ב.	מסחר בקומת הקרקע.
ג.	מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה).
4.5.2	הוראות
א.	תאי שטח 705-707,711-717,720,721
ב.	מגרשים לבנייה משותפת המגרשים בחם 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 הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא יישמש לחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.
ג.	חזית מסחרית וארכדה (סטיו) 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 חרישה לארכדה בחלקים מסויימים, לפי שיקול דעתה. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בניין קדמי מחייב אפס. אם לא יתוכנן מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים.
ד.	שימושים מסחריים • יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים.

		<ul style="list-style-type: none"> • השימושים המסחריים יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים. • בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה. • ניתן לבצע כניסה נפרדת למסחר ולמגורים. • לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. • 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.
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".
ז.	חניה	החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור														
4.6.1	שימושים														
א.	תותר בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה.														
ב.	מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני 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 לבנייני ציבור ושימושם: בסמכות הועדה המקומית לשנות את השימוש במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' תא שטח</th> <th>שימוש</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>900,901,904,908,909,910,911,912,913,916,917</td> <td>מעונות יום/גני ילדים</td> </tr> <tr> <td>906,914</td> <td>בית ספר יסודי</td> </tr> <tr> <td>906,914</td> <td>שלוחת מתנ"ס</td> </tr> <tr> <td>950</td> <td>מרפאה</td> </tr> <tr> <td>902,919</td> <td>מסגד</td> </tr> <tr> <td>903,913</td> <td>שטח רזרבה למבני ציבור</td> </tr> </tbody> </table>	מס' תא שטח	שימוש	900,901,904,908,909,910,911,912,913,916,917	מעונות יום/גני ילדים	906,914	בית ספר יסודי	906,914	שלוחת מתנ"ס	950	מרפאה	902,919	מסגד	903,913	שטח רזרבה למבני ציבור
מס' תא שטח	שימוש														
900,901,904,908,909,910,911,912,913,916,917	מעונות יום/גני ילדים														
906,914	בית ספר יסודי														
906,914	שלוחת מתנ"ס														
950	מרפאה														
902,919	מסגד														
903,913	שטח רזרבה למבני ציבור														
4.6.2	הוראות														
א.	תאי שטח 900-904,906-917,919.														
ב.	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 לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.														
ג.	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.														
ד.	התאמה למוגבלים בניידותם														
	כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.														

<p>ה. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף</p>	<p>על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ▪ יותרו גגות שטוחים בלבד. ▪ כל קירות הבניינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס 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 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. 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 חיביים 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 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 הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. ▪ בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בחיתר הבנייה. ▪ מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
<p>1. מתקנים הנדסיים</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ על מתקנים הנדסיים יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6. ▪ המיקום של המתקן יסומן במסגרת הבקשה להיתר הבניה. ▪ הנגישות למתקן תובטח ע"י סימון "זכות מעבר לציבור" במסגרת הבקשה להיתר.

4.7 תעסוקה	
4.7.1 שימושים	
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.	
4.7.2 הוראות	
א. תאי שטח 980-982.	
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. חניה החניה תהיה בתחומי המגרש.	
ה. 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.	

4.8 מסחר	
4.8.1	שימושים
א.	מסחר בעל אופי שכונתי.
4.8.2	הוראות
א.	תאי שטח 950,951.
ב.	סוג המסחר המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.
ג.	מניעת מטרדים יותר רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטריד לסביבה.
ד.	שטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטריד לשטחי מגורים סמוכים.
ה.	חניה החניה תהיה בתחומי המגרש.
ו.	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.
ז.	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.
ח.	יציע תותר בניית יציע בקומת הקרקע. שטחי הבנייה יהיו כלולים במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש.
ט.	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 הבנייה.

4.9 שטח ציבורי פתוח	
4.9.1	שימושים
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.
4.9.2	הוראות
א.	תאי שטח 800-853.
ב.	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.
ג.	שיפוע שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.
ד.	התאמה למוגבלים בניידותם על פי התקנים.
ה.	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 הועדה המקומית.

<p>ו. חוראות עיצוב ונוף</p>	<p>על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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.
<p>ז. מצפה נוף</p>	<p>בשצ"פ בו מסומן בתשריט סימבול מצפה נוף יחולו גם התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תובטח נגישות נאותה לנקודות התצפית ויבטח 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.
<p>ח. מתקן הנדסי - תחנת טרנספורמציה</p>	<p>בשצ"פ בו מסומן בתשריט סימבול מתקן הנדסי יחולו גם התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בסמכות הועדה המקומית יהיה להיתר 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. • על תחנות טרנספורמציה יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.

4.10	דרך מוצעת ודרך מאושרת
4.10.1	שימושים
א.	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
ב.	תשתיות.
ג.	גינון.
4.10.2	הוראות
א.	<p>תאי שטח</p> <p>דרך מוצעת:</p> <p>1001-1022, 1027-1042, 1045-1063, 1065-1071, 1074-1078, 1080-1082, 1084, 1086-1095, 1100-1101, 1103, 1104, 1105, 1107-1109, 1122-1126, 1129, 1130, 1133, 1134</p> <p>דרך משולבת:</p> <p>1023, 1043, 1044, 1110-1121, 1127-1128, 1132</p>

ב.	תוואי הדרך ורוחבן	כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.
ג.	מאפייני חכבישים וחתכי תרחובות	כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו.
ד.	קביעת גבהים ושיפועים	קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ואו 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.
ה.	נגישות מדרכים מתאריות	תיאסר כניסת רכבים לחניה במגרשי מגורים גובלים מדרכים מס. 6, 10, 12 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.
ו.	שבילי אופניים	בכל הדרכים שברוחב 17 מטר ומעלה ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצללים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ. 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.	בניים קיימים בתוואי הדרך	יחרסו כתנאי לביצוע הדרך.

4.11 דרך משולבת		
4.11.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.	
ב.	תשתיות.	
ג.	גינון.	
4.11.2	הוראות	
א.	תאי שטח	1024-1026, 1072, 1073, 1077, 1079, 1083, 1085, 1096-1099, 1102, 1106.
ב.	תוואי הדרך ורוחבן	כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.
ג.	מאפייני חכבישים וחתכי תרחובות	כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בשלבי תכנון להיתר יתוכננו הסדרי תנועה המאפשרים תמרון רכבים בתרחובות מספר 627-625, 614-620. הסדרי התנועה יכללו הנחיות מיוחדות לבטיחות תמרון רכבי חירום, הצלה ופינוי אשפה.
ד.	קביעת גבהים ושיפועים	קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים משולבות בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ואו 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.
ה.	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.
ו.	שיגים	על גבי אי תנועה בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת ודרך, 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.
ז.	בניים קיימים בתוואי הדרך	יחרסו כתנאי לביצוע הדרך.

4.12 חניון	
4.12.1 שימושים	
א. חניה לכלי רכב.	
ב. בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך, ותשתיות.	
4.12.2 הוראות	
א. תאי שטח	1200-1214.
ב. אפיון החניה	בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח.

5. טבלת זכויות והולאות בנייה - מצב מוצע

קו בנין (מס')	קו בנין	קו בנין (מס')	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית מארזית (6) משטח תא (מטר ²)	אמצעות ליונים (מטר ²)	מספר יחיד	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		שטחי בנייה מקומות	מספר יחיד	גודל מגרש	מס' תא שטח	יעד														
											מספר קומות	מספר קומות																			
לפי תשריט ¹	צד	קדמי	1	3	1	12	50%	2-3	1	400	45	-	30-1 מ"ר	275	לפי תשריט	1-60,62-89	מגורים א - חד - משפחתי														
																		1	3	12	60%	3-3	2	315	45	-	30-1 מ"ר	200	לפי תשריט	61,101-241	מגורים א - ד - משפחתי
לפי תשריט ²	צד	קדמי	1	3	1	12	60%	4-5	4	270	45	-	15-1 מ"ר	180	לפי תשריט	664-666,654-661	מגורים ב - בנייה טורית														
																		1	3	12	60%	4-5	4	270	45	-	15-1 מ"ר	180	לפי תשריט	650-652,663	מגורים ב - בנייה טורית
לפי תשריט ³	צד	קדמי	1	3	1	12	60%	5-5	6	237.5	45	-	150-1 מ"ר	1450	לפי תשריט	624-627	מגורים ב - בנייה משותפת														
																		1	5	17	60%	5-5	10	375	-	150-1 מ"ר	1450	לפי תשריט	601,602,613,610	מגורים ב - בנייה משותפת	
																															1
לפי תשריט ³	צד	קדמי	1	3	1	12	50%	6-3	6	237.5	225	-	90-1 מ"ר	870	לפי תשריט	603-609,612,614-622,630-633	מגורים ב - בנייה משותפת														
																		1	3	12	50%	6-3	6	225	240	90-1 מ"ר	870	לפי תשריט	603-609,612,614-622,630-633	מגורים ב - בנייה משותפת	

1 קו בנין קדמי לסכנת חניה אפס ועליו אפס. בהסכמת בין שכנים תותר בנייה בקו בנין צדדי אפס.
 2 גובה כולל מגובה 0.00 שייקבע בהתאם פיתוח שתוכן לתארי לחיתוך בנייה.
 3 קו בנין קדמי אפס לסכנת חניה ועליו אפס. עמוד 22 מתוך 32

קודל מגרש	שטח בנייה מ"ר/אחוזים	שטח בנייה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש	מס' ותא שטח	יעוד
		מגרת לפנישה	מגרת לפנישה			
מגורים ב' עם חניה מסחרית בנייה משותפת	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	675-689	מגורים ב' עם חניה מסחרית בנייה משותפת
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	701-704, 708-710, 718, 719	מגורים ג
מגורים ג עם חניה מסחרית	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	722-726	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	705-707, 711-717, 720, 721	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	900-904, 906-917, 919	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	980-982, 950, 951	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	705-707, 711-717, 720, 721	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	900-904, 906-917, 919	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	980-982, 950, 951	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	705-707, 711-717, 720, 721	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	900-904, 906-917, 919	מגורים ג עם חניה מסחרית
מגורים ג	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	מגרת לפנישה עיקרי	לפי תשריט	980-982, 950, 951	מגורים ג עם חניה מסחרית

4 קו בנין אחרון לסכבת חניה, במידה ויש כביש גישה מאחור למגרש, אפס ועלי אפס.
 5 קו בנין קדמי מחייב אפס למעבר מקורה לארכדה) ברוחב 3 מ', אם יהיה מסחר בקומת הקרקע - מחייב לכל אורך חזיתות המסחר חפונות לכבישים חסומים.
 6 קו בנין צדדי לסכבת חניה אפס.
 7 שטח המעבר המקורה (הארכדה) יכלל במנין שטחי השירות של המסחר.
 8 גובה כולל: מיטארט של מסלד (צריח) 35 מ', מגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר - 10 מ' ומגרשים ששטחם מעל ל-1500 מ"ר - 13 מ'.
 9 זכויות הבניה כוללות עד 100 מ"ר למתקן הנדסי.
 10 גובה כולל: מגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר - 10 מ' ומגרשים ששטחם מעל ל-1500 מ"ר - 13 מ'.
 עמוד 23 מתוך 32

קו"ח בנין (מסר)	קו"ח בנין	קו"ח קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מיזבית (96% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סר"צ שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לפני שטח הקובעת	מתחת לקובעת						שירות	שירות	שירות			
4	3	4	-	1	עד 8 מ' למבנים לשיג' לש"ג עד 5 מ' למתקן חודסי.	10%	-	-	100% למבנים ומנויים לשיג' ו/או לשימוש אחרים כמפורט בטענין 14.9.1	-	-	-	לפי תשריט	800-853	שטח ציבורי פתוח
		2 מ' מתמסעת בסובה	-	1	8 מ' מ"י	10%	-	--	100 מ"ר	-	-	לפי תשריט	1024-1026, 1072, 1073, 1077, 1079, 1083, 1085, 1096-1099, 1102, 1106	דרך משולבת	

11 קו בנין קדמי לארכוד אפי. במגרשים בהם אין ארכודת קו הבנין הקדמי קחה 4 מ'.
 12 גודל מחסן גינון יהיה לכל חיצונו עד 20 מ"ר. מתקן חודסי עד 100 מ"ר או 10% חסן מבין השניים.
 13 שיג' זמני ניתן יהיה לחדקים רק על אי תנועה בסובה חודסי ותאפי' זאת לפי התנאים הקובעים בתכנית זו. אוקטובר 2012

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה ולקבלת תעודה לגמר בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, בהתאם לתכנית זו ובהתאם לנספח בינוי ופיתוח שיוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. 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 תשתיות, מתקני תשתיות, קווי תשתיות, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניות במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד. בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים, לאחר שישלם 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.
- ג. בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה ויהיו בהתאם לתשריט ונספחי תכנית זו.
- ד. הוצאת היתרי הבניה למגורים יותנו בתנאים הבאים:
- השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת 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 מתומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.
- 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 בגויות 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. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית אב לניקוז לכל רהט דרום ואישורה על-ידי רשות הניקוז.
- 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 שמשומנים 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 לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנה מגורים, יהיה קבלת הודעה בכתב מאת המשרד להגנת הסביבה, לפיה תחנת מעבר לפסולת הוקמה ופועלת.

ד. תנאי למתן תעודה לגמר בנייה, למבנה המגורים הראשון, יהיה קבלת אישור היחידה הסביבתית, כי פסולת הבניין כתוצאה מהבנייה, פונתה במלואה לפתרון מוסדר לטיפול בפסולת, מאושר על פי כל דין.

6.2 הנחיות מיוחדות

בשטחי מגרשים המסומנים בתשריט כמגורים (בכל סוגי יעודי המגורים) עם הנחיות מיוחדות, יחולו ההוראות הבאות, בנוסף להוראות לגבי שטחים אלה על פי יעודם בתכנית:

א. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בנייה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים /או יבילים חד קומתיים, שירותי ציבור זמניים נלווים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת המגורים וחניה.

ב. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.

ג. יותרו תשתיות עיליות לצורך השימוש הזמני. אלה יפורקו עם מעבר למגורי קבע.

ד. בעת השימוש למגורים זמניים תותר הבנייה ללא שמירה על גבולות בין המגרשים וקוי הבניין כמצויין בתכנית זו, למעט קוי בניין של מגרשים אלה, אשר גובלים ביעודים אחרים.

ה. שטחי הבנייה המירביים ומספר יחידות הדיור המותרות, לא יחרוג מהמותר בכל השטח המסומן בתכנית זו כ"הנחיות מיוחדות". יותר ניוד של שטחי בנייה ויחידות דיור בין מגרשים, ללא שתהיה חריגה מסה"כ יחידות הדיור ושטחי הבנייה הכלולים בשטח עם "הנחיות מיוחדות".

ו. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המחוזית ובתיאום עם הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ- 5 שנים.

ז. בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם ליעודי הקרקע כמפורט בתכנית.

6.3 הוראות חניה

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 יחיד. סימון הכניסות לחניות בנספח הבינוי והנוף הינם עקרוניים וניתנים לשינוי באישור מהנדס העיר.

ב. חניה ציבורית - החניה למסחר תהיה בשטח החניה לאורך הכבישים הגובלים ובחלק המערבי של כביש 20 בתחום מגרשי החניה המיוחדים לכך שהכניסה אליהם מכביש 20.

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.

ד. חניה לרכב כבד - תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. חניה לרכב כבד של תושבי השכונה בלבד תותר במגרשי החניה הציבורית בשכונה בשעות הלילה בלבד. כמו כן תותר חניה במגרשי חניה מיוחדים לרכב כבד, אשר יתוכננו ויוקצו ברמה העירונית, בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

6.4 הוראות בנושא מים, ביוב וניקוז

- 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 שיוקם, ובתנאי הבטחת התנאים לתיחזוק 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 הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות ופרטי התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז 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 ולהשחיה, בתיאום עם אדריכל נוף.
- ו. **ביוב** - תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס העיר. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.

6.5 הוראות בנושא חשמל ותקשורת

א. חשמל - כל תשתיות החשמל והתאורה תחיימה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח 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 ואו הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

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

ב. 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 כתנאי 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.

ג. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

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

6.6. הוראות איכות הסביבה

- 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 ואו הוראה של רשות מוסמכת.
- ה. **עודפי קרקע** - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או תצובה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.

6.7. הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף לאזורי המגורים

- א. **אחידות תכנונית בין בניינים צמודים** - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים 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 לבניינים בין שני כבישים** - במגרשים מסוג זה תבוצע הקפדה יתרה על התכנון האדריכלי, על חומרי גמר איכותיים, על עיצוב החזיתות, הגדרות, מיקום האנטנות, הצגרות וכד' בכדי ליצור חזית איכותית בכיוון שני הכבישים.
- ג. **חומרי הגמר** - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. **חומרי גמר לקירות** - כל קירות הבניינים באזורי מגורים ב', ו-ג' 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. כמו כן יצופו באבן בהתאם להנחיות המפורטות לעיל, כל קירות הבניינים של בניינים באזור מגורים א' הגובלים בכבישים מס. (יושלם בהמשך). יתר הקירות של הבניינים 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 יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות

<p>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).</p> <p>ו. <u>קירות תומכים</u> - 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.</p> <p>ז. <u>צנרות</u> - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ח. <u>אנטנות וצלחות לוויין</u> - 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.</p> <p>ט. <u>דודי שמש</u> - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>י. <u>מתלי כביסה</u> - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>יא. <u>שילוט פרסומת</u> - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתוכנן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>יב. <u>גומחות לתשתיות (פילרים)</u> - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>יג. <u>מתקני איסוף אשפה</u> - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>יד. <u>פתחי החלונות</u> - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.</p> <p>טו. <u>נטיעת עצים</u> - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>טז. <u>צמחיה</u> - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.</p>

6.8 תשריט לצרכי רישום

תשריט לצרכי רישום יבוצע לפי סעיף 29 בחוק הליכי תכנון להאצת הבניה למגורים (הוראות שעה) התשע"א 2011.

6.9 הפקעות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע מגורים זמניים.	
ב	הריסת מבנים המסומנים להריסה.	
ד	בניה במגרשים החדשים.	פיתוח חלקי של מבני ציבור, תשתיות ושצ"פים.

בעת יישום שלב ג'- בניה במגרשים החדשים יידרש לפתח ולהקים מבני ציבור, תשתיות ושצ"פים כנדרש על פי פרוגרמה תכנונית.

7.2 מימוש התוכנית

ביצועה של התכנית יחל בתוך שנתיים וחצי מיום אישורה. לעניין זה יראו כתחילת ביצוע התכנית, ביצוע בפועל של 25% מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. שלב א' יחל לאחר אישור התכנית.

8. חתימות

<p>תאריך: 12/9/12 מספר תאגיד: 18941 רוחסדסא חברת תחום תכנון תיישבות הבדואים בנגב</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: הרשות להסדרת חתישבות הבדואים בנגב</p>	<p>מגיש התוכנית, וזם בפועל</p>
---	---------------	--	--------------------------------

<p>תאריך: 7/10/12</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מדינת ישראל</p>	<p>בעלי עניין בקרקע</p>
------------------------------	---------------	------------------------	-------------------------

היו לנו התנגדות פקדונית להגנית, בהנאי שזו פהיו מחואמת עם רשות התכנון המוסמכות חתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד. אין בה כדי להקנות זכויות או חובות. כל מה שכתוב כאן הוא בעל עניין אחר בלבד. תאגיד בנינו ואין חתימתנו זו באה במטרה הסכמת כי כל חזת רשמי כל דין. למען חזר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה דינו הסכם בגין השטח הנ"ל. החכית, אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או וודאוי בקיוב הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגיל הפרתו על ידי שדכ. כאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכר אחר, השומרת עלו פה הסכם כאמור רשמי כל די שבו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הפנויות. מינתל מקרקעני ישראל מחוז הדרום

<p>תאריך: 10.9.12</p>	<p>חתימה: 7052</p>	<p>שם: אדרי עמוס ברנדייס</p>	<p>עורך התוכנית</p>
------------------------------	---------------------------	------------------------------	---------------------

מספר תאגיד/ח.פ.: **51-274156-2**

תאגיד: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

עמוס ברנדייס
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ