

ועדה מקומית
לתכנון ובניה רהט
06-08-2013
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/406/02/17

שם תוכנית: רהט דרום - מתחם 119/4

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

לשכת התכנון המחוזית
משו"ז הפנים-מחוז דרום
07.09.2013
נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29.8.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>24.8.13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

שכונת מגורים, פלח 119/4 נמצאת בדרום ההרחבה הדרומית של רהט. השכונה המתוכננת תחומה ע"י מתחם 2 ומתחם 3 בשלב הראשון של פיתוח השכונות הדרומיות. תכנית זו מתבססת על תכנית המתאר של השכונות הדרומיות ברהט והמתווה התכנוני והוראותיה משקפים זאת.

תכנון השכונה יוצר מערכת דרכים פנימית המזינה את חלקי השכונה ובתוך כך יוצרת ציר ברור של שטחי ציבור פתוחים ומבני הציבור השכונתיים. כמו כן נוצרות בשכונה תתי מתחמים פנימיים ואינטימיות לצד מערכת מרכזית ומרכז הקושר את כל חלקי השכונה. תכולת התכנית כוללת:

40 מגרשים המיועדים ל 4 יח"ד לכל מגרש מתוכם 22 מגרשים מגורים ב' 2 בהם קיים גם חזית מסחרית סה"כ 160 יח"ד.

186 מגרשים המיועדים ל 2 יח"ד לכל מגרש. סה"כ 372 יח"ד.

7 מגרשים המיועדים לבניה רוויה עד 6 קומות (18 יח"ד במגרש) סה"כ 126 יח"ד.

סה"כ בכל התכנית מתוכננות 658 יח"ד שהם 4.2 יח"ד לדונם נטו.

בשטח התכנית מוצע כ 24 דונם כשטחים ציבוריים פתוחים שהם 6.6 מ"ר לנפש מגרש המיועד למרכז מסחרי ומשרדים, מגרש המיועד לתעסוקת נשים (תעשייה).

מגרשים למוסדות ציבור כגון: בית ספר יסודי ומרכז קהילתי, גני ילדים, מעונות, מסגד ומועדון נוער.

כמויות החפירה והמילוי במתחם הינם:

1. חפירה 146,000.00 מ"ק.
2. מילוי 140,000.00 מ"ק.

הכמויות הנ"ל הינם הערכה ראשונית וישתנו בהתאם לתכנון המפורט למתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

119/4 - מתחם דרום - רהט	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2/406/02/17	מספר התוכנית		
311.916		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
5.8.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מתוזזת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

רהט	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
178000	קואורדינטה X	
587200	קואורדינטה Y	
דרום רהט פלח 119/4.		1.5.2 תיאור מקום
רהט	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
רהט	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100815	מוסדר	חלק מהגוש	-	150
100816	מוסדר	חלק מהגוש	-	234
100226/4	מוסדר	חלק מהגוש	5-10	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
406/02/17	119/4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
406/02/17	פרוט	תוכנית זו מפרטת את התוכניות המאושרות בתחום הקו הכחול	5321	12.8.2004
402/02/17	פרוט		5640	13.3.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	5.8.13		21		מחייב	הוראות התוכנית	
			5.8.13	1	-	1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית	
		אי וי מהנדסים	6.9.12	1	-	1: 1250	מנחה	נספח מים וביוב	
		מרש אדריכלים בע"מ בשיתוף ישראל צוויק (נוף)	6.9.12	1	-	1: 1250	מנחה	נספח בינוי ונוף	
		ר.ע.ף הנדסה	23.10.12	1	-	1: 1250	מנחה	נספח תנועה וחניה נספח חתכים לאורך כבישים	
		הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מדרכים	פברואר 1999			2		מנחה	נספח קריטריונים לרעש מדרכים
		מרש אדריכלים בע"מ				1		רקע	נספח פרוגרמה לשכונת מגורים
		ר.ע.ף הנדסה	23.10.12	1		1: 1250	מנחה		נספח ניקוז
		אלקא מהנדסים בע"מ	9.1.13			38		מחייב	טבלת הקצאה
		ד"ר אמיר אידלמן גיאולוגיה תשתית וסביבה	9.2011		19		מנחה	נספח סיכונים סייסמיים	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה רהט		ת.ד 8 רהט מיקוד 85357	9914831		9910743		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.מ.י - המנהלה לקידום הבדואים בנגב		דרך חברון 60 ת.ד 17060 ב"ש	6232293		6289597	
ירשמו כבעלים בהתאם להסכם פשרה				513957399	רח' אלקעי יהודה 2 ב"ש	6282223		6282224	
		056961741			רח' זאב וילנאי 19/6 ב"ש				
					ת.ד 1063 ב"ש מיקוד 84110				

הערה: * קיים הסכם מכר ביחס למקרקעין הנ"ל בין יורשי המנוח לבין חברת אזריק את אל אלפיניש בע"מ

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל רמי מרש		39616	מרש אדריכלים בע"מ		שד' שזר 21 ב"ש	6272427		6209126	
מודד	מהנדס עמי אלקבץ		648	אלקא מהנדסים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, בית בלטק ב"ש	6288027		6288031	
יועץ תנועה וניקוז	מהנדס עודה אבו פרח		629	ר.ע.ף הנדסה בע"מ		רח' קרן היסוד 15/3 ב"ש	6280068		6280353	
יועץ פיתוח	מתכנן נוף ישראל צוויק			ישראל צוויק תכנון נוף		מיתר	077-7518053			
יועץ מים וביוב	מהנדסת אירנה מייליך			אי.וי מהנדסים ויועצים		, יהודה הנחתום 4 בית בלטק ב"ש	077-8831106		077-5252068	
יועץ סייסמי	גיאולוג אמיר אידלמן			ד"ר אמיר אידלמן גיאולוגיה תשתית וסביבה		רח' שמעון 5 ירושלים	02-6727370		02-6727370	

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
ל"ר	ל"ר

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 משתמעת.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בדרום רהט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בתת רובע 119/4, בדרום רהט ל 658 יח"ד ע"י קביעת ייעודם ושימושם של השטחים והתווית דרכי הגישה.
- ב. קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים א' ו ב' לאזור מגורים עם חזית מסחרית לדרכים, לשטח לבנייני ציבור, לשטח למתקן הנדסי, לשטח ציבורי פתוח, לאזור מסחר, לתעשייה (שטח לתעסוקת נשים).
- ג. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 312.916 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך (עיקרי)	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	109,920		109,920	0	מ"ר	מגורים
	658		658	0	מס' יח"ד	
	6,500		6,500	0	מ"ר	מסחר
	400		400	0	מ"ר	תעסוקה
	8,044		8,044	0	מ"ר	מבני ציבור
	160		160	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים תשריט

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	דרך לביטול		
		1-204	מגורים א'
400-421	412-421	400-421	מגורים ב' / 2 עם חזית מסחרית
		301-307	מגורים ב'
	350-351	350-351	מגורים (מתארי)
		701-706	מבנים ומוסדות ציבור
		950	תעשיה
		801-804	מתקנים הנדסיים
		601-606	שטח ציבורי פתוח
		900	מסחר
		1001-1002	דרך מאושרת
		1010-1032	דרך מוצעת
		1101-1109	דרך משולבת
		501-505	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
38.77	120,933	מגורים א'		80.89	252,294	אזור מגורים
6.01	18,739	מגורים ב' 2 עם חזית מסחרית		5.27	16,444	שטח ציבורי פתוח
3.78	11,781	מגורים ב'		14.33	43,178	דרך קיימת
1.55	4,821	מגורים (מתארי)				
5.16	16,088	מבנים ומוסדות ציבור -				
0.27	836	תעשייה -				
0.09	281	מתקנים הנדסיים -				
7.49	23,370	שטח ציבורי פתוח -				
2.39	7,467	מסחר -				
12.56	39,169	דרך מאושרת -				
20.50	63,949	דרך מוצעת -				
1.26	3,924	דרך משולבת -				
0.18	558	שביל				
100	311,916	סה"כ שטח התכנית		100	311,916	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים הכולל חלל אירוח (שיג), מבנה חניה, סככת חניה, מחסן לשימוש המגורים, בריכת שחיה פרטית, משרד בייתי, ממ"ד, מרתף.
ב.	במגרשים הקטנים מ 749 מ"ר תותר 2 יח"ד במגרש במבנה יחיד או ב 2 מבנים בעלי קיר משותף. במגרשים הגדולים מ 750 מ"ר תותר 4 יח"ד במגרש במבנה יחיד או ב 2 מבנים בעלי קיר משותף או במרחק 6 מ' בין מבנה אחד לשני ובתנאי שתובטח בהגשה להיתר זכות המעבר למבנה הפנימי במגרש.
4.1.2	הוראות
א.	חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יותר שימוש באבן. לא יותר טיח שפריץ.
ב.	משרד בייתי - יותר רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה מגורים. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר.
ג.	כניסה נפרדת - תותר לשימושים הכאים: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג).
ד.	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.
ה.	בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין - מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט. קומת מסד - מותרת קומת מסד חלקית, בהתאם לטופוגרפיה. חניה - תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.
ו.	חניה - תותר הקמת מבנה חניה בגודל 30 מ"ר בקו בניין צדדי וקדמי 0.0 ובתנאי קיר אטום לכיוון השכן. חומרי גמר מבנה החניה יהיו מחומרי הבניין הראשי, לא יותר מבנה חניה מפח גלי או איסכורית. מחסן - יותר הקמת מחסן עבור כל יח"ד בגודל מרבי של 12 מ"ר בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 ובתנאי שהמחסן יוסתר מהרחוב ובתנאי קיר אטום לכיוון השכן. מצללות ומבואות כניסה - יותר סוכך בגודל מרבי של 12 מ"ר ליח"ד בקו בניין קדמי וצדדי 0.0. לא יותר שימוש בפח גלי או איסכורית.
ז.	גגות - יותר גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי ששטח 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.
ח.	בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.
ט.	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 מרבי של קיר - 1.8 מ' גובה מינימלי 1.20 מ'. מעל גדר האבן יותרו גדרות מסבכת 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 מרבי של 1.8 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).
י.	צנרות - לא יותר צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
יא.	אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.

יב.	דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
יג.	מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
יד.	שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.
טו.	גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
טז.	מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
יז.	נטיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

4.2	שם ייעוד: מגורים (מתארי)
4.2.1	שימושים
א.	שימושים, זכויות ומגבלות הבניה יקבעו בתוכנית מפורטת מאושרת בסמכות ועדה מחוזית.

4.3	שם ייעוד: מגורים ב'
4.3.1	שימושים
א.	מגורים בבניה רוויה עד 6 קומות עבור 18 יח"ד, חניה, מחסנים לשימוש המגורים, מקלט ומתקנים טכניים.
4.3.2	הוראות
א.	מס' בניינים - תותר בניית יותר מבניין אחד בכל מגרש. מרחק מינימל בין בניינים במקרה זה יהיה 6 מ'.
ב.	שטח משותף - השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבנין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור.
ג.	חדר מדרגות - יותר פנימי בלבד
ד.	מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין רצפה סופית ותיקרה סופית. המרתף יחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש לחניה, מחסנים, מתקנים טכניים, או מקלט.
ה.	קומת מסד - מותרת עד למחצית משטח קומת הקרקע. בשטח תותר גם חניה
ו.	גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.
ז.	חומרי הגמר - המבנים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים.
ח.	הוראות ת. - יז. בסעיף 4.1.2 חלות גם בסעיף זה.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	תותר בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, מינהל וספורט. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה. מערכות תשתית תת קרקעיות. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.
4.4.2	הוראות
א.	מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או מצוין בטבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה למבנה מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה 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.
ב.	מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל במקומות בהם יהיו קירות תומכים גבוהים יותר שילוב החניה בקירות, שלא בצמוד לבנין.
ג.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.

ד.	הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף :
	<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 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 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 מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. • בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	גן ציבורי, שבילים, מסלולים לאופניים, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט וכדומה. שיג לאירועים חברתיים. מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א.	<p>שיגים - באישור מהנדס העיר תותר בניית שיג (אוהל ארוח) 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 שלא יעלה על שבועיים ימים והמרחק למבנה מגורים לא יפחת מ 10 מ'. זכויות הבנייה לשיג יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.</p> <p>שיפוע - שיפוע קרקע מכסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p> <p>התאמה למוגבלים בניידותם - על פי תקנים.</p> <p>מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. בשטחים הציבוריים השכונתיים (הגדולים יותר) יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הוראות עיצוב ונוף - 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 מרבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס העיר. גובה מרבי 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 מרבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. • יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוץ הניקוז הקיים בשטח.

4.6	שם ייעוד: דרכים ודרכים משולבות
4.6.1	שימושים
א.	דרכים - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
ב.	דרכים משולבות - ישמשו בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית.
4.6.2	הוראות
א.	תכנון וביצוע הדרך המשולבת יהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים" של משרד התחבורה שיהיו בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.
ב.	אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עלילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

4.7	שם ייעוד: מסחר
4.7.1	שימושים
א.	יותר מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים (מרפאת שיניים, מספרה, קוסמטיקה וכדומה), משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום. <u>מניעת מטרדים</u> - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטריד לסביבה. הקמת תחנת תדלוק תהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.
4.7.2	הוראות
א.	חצר משק ושטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטריד לשטחי מגורים סמוכים. חצר המשק תהיה תחת מבנה סגור, בעת מתן היתר הבניה ידרשו האמצעים למניעת ריחות.
ב.	על יעוד זה יחולו ההוראות שפורטו לעיל לגבי שטח מבנים ומוסדות ציבור. על אף האמור לעיל לא תחול חובה לציפוי קירות הבניינים באבן.
ג.	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 בבניין.

4.8	שם ייעוד: תעשייה (תעסוקת נשים)
4.8.1	שימושים
א.	מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות ועוד).
ב.	יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטריד לסביבה.
4.8.2	הוראות
א.	שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטריד לשטחי מגורים סמוכים.
ב.	הוראות נוספות - על יעוד זה יחולו ההוראות המיוחדות שפורטו לעיל לגבי שטח לבנייני ציבור. על אף האמור לעיל לא תחול חובה לציפוי קירות הבניינים באבן.

4.9	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים
א.	תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות והוראות חברת החשמל.
4.9.2	הוראות
א.	חומרי הגמר יהיו אבן ושליכט וישתלבו בשטח הציבורי הפתוח מבחינת מפלסי גבהים וריצוף מאבן משתלבת מסביב למבנה. לא יחוייב גידור המבנה

4.10	שם ייעוד: אזור מגורים ב'2 עם חזית מסחרית
4.10.1	שימושים
א.	מגורים – יותרו 2 מבני מגורים – 4 יח"ד, מבני חניה, סככת חניה, מחסן לשימוש המגורים, בריכת שחיה פרטית, משרד בייתי, ממ"ד או ממ"ק, מרתף.
ב.	מסחר – המסחר שיותר יהיה מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים (מרפאת שיניים, מספרה, קוסמטיקה וכדומה), משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום. יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטריד לסביבת המגורים.
4.10.2	הוראות
א.	מגורים – הוראות עפ"י סעיף 4.2 למעט השינויים המובאים בסעיף זה.
ב.	חזית מסחרית וארכדה - בקומת הקרקע (בלבד) תותר חזית מסחרית לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. גובה הקומה המסחרית עד 5 מ' ולא פחות מ 3.0 מ' וגובה 2 הקומות העליונות לא יעלה על 6 מ'. סה"כ גובה המבנה המקסימלי 11 מ'. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) בגובה 3.5 מ' (ממוצע נטו) וברוחב 3 מ' נטו ובקו בניין 0 לרחוב, אשר יאפשר תנועה חופשית להולכי רגל. מאפייני הארכדה (חומרי הגמר) יקבעו בעת התכנון המפורט. בסמכות הועדה המקומית לבטל הדרישה לארכדה בחלקים מסוימים, לפי שיקול דעתה. אם לא יתוכנן מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס העיר.
ג.	כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים-ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ד.	שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניה, מחסנים, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים ומערכות תשתית.
ה.	שילוט ופרסום העסקים לאורך החזית המסחרית יהיה עפ"י פרט או קבוצת פרטי שילוט אחידים שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.

4.11	שם ייעוד: שביל
4.11.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל. תיאסר בניה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
א.	אפיון השבילים- מדרכה, שטח מגוון ומתקני רחוב. 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. ספסלים ומתקני רחוב יוצגו כחלק מפיתוח השביל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מאתחל לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	קדמי		צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות															
מגורים א'	1-14, 17-25, 27-45, 47-62, 178, 183, 182, 179, 187, 186, 195-203	400	330 מ"ר (1)	40 מ"ר (1)	-	30 מ"ר	400 מ"ר	50	2.66	10	3	1	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יקבע בהתאם לגבולות הבינוי שמעל הכניסה הקובעת.						
	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	750	610 מ"ר (1)	80 מ"ר (1)	-	60 מ"ר	750 מ"ר	50	5.3	10	3	1	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יקבע בהתאם לגבולות הבינוי שמעל הכניסה הקובעת.						
מגורים ב' עם חזית מסחרית	400-421	700	600 מ"ר + 150 מ"ר למסחר	100 מ"ר (1)	-	60 מ"ר	910 מ"ר	50	5.7	11	3	1	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יקבע בהתאם לגבולות הבינוי שמעל הכניסה הקובעת.						
מגורים ב'	301-307	1000	2000 מ"ר	750 מ"ר	-	350 מ"ר	3100 מ"ר	40	11.2	20	6	1	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יקבע בהתאם לגבולות הבינוי שמעל הכניסה הקובעת.						
מבנים ומוסדות ציבור	701-706	840	50%	10%	-	10%	70%	40	-	10 (2)	3	-	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יקבע בהתאם לגבולות הבינוי שמעל הכניסה הקובעת.						
מסחר	900	7467	4500 מ"ר + 2000 מ"ר למסחר + 2000 מ"ר משרדים	2000 מ"ר	-	6500 מ"ר מתוכם 6300 לחניה	15,000 מ"ר	50 (3)	-	25	7	1	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יהיה 0.0 לכל הכיוונים						
מתקנים הנדסים	801-804	70	40 מ"ר	-	8 מ"ר	-	48 מ"ר	68.5	-	3	1	1	כמסומן בתשריט. ק.ב מתחת כניסה קובעת יקבע בהתאם לגבולות הבינוי שמעל הכניסה הקובעת.						
שטח ציבורי פתוח	601-605	500	50 מ"ר לשיג זמני	-	-	-	50 מ"ר	50	-	8	1	-	יקבע ע"י מהנדס העיר בעת הגשת המבנה הזמני						
תעשייה	950	836	400 מ"ר	50 מ"ר	-	-	450 מ"ר	54	-	8	1	-	כמסומן בתשריט						

הערה:

- שטחי השרות ישמשו לממ"ד בשטח 12 מ"ר ליח"ד, ומחסן בשטח 8 מ"ר ליח"ד. הועדה המקומית רשאית להוסיף שטח שרות לחניה מקורה עד 30 מ"ר ליח"ד בקו בנין 0 לדרך ולשכן ובתנאי קיר אטום, שיוגש בבקשה להיתר וישתלב בחומרי הבניה של המבנה המקורי, במידה ויתווסף יתווסף גם לתכנית המותרת.
- גובה מסגד - מינארט (צריח) 35 מ'.
- שטחי מרתפים תת קרקעיים אינם נחשבים לצורך חישוב שטח התכסית.

6. הוראות נוספות

6.1. 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 ממדים (תכנית 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. תנאי לתחילת פיתוח התכנית יהא תחילת ביצוע עבודות להקמת המט"ש המשודרג.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים בתחום התכנית יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים החדש ברהט.
- ד. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה קיומן של תוכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
- ה. 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.
- ו. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תוכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.
- ז. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סבכה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תיאסר 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.
- ח. למערכות החשמל נדרש אישור חברת החשמל.
- ט. למערכות התקשורת נדרש אישור בזק.
- י. לא יינתנו היתרי בניה למבנים עד לביצוע מערכות הניקוז והמוצאים כפי שיאושרו ע"י רשות הניקוז ומהנדס 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. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח יהא הפעלה של פתרון לפסולת יבשה באישור המשרד להגנת הסביבה.
- יג. סידורים לנכים - קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- יד. רעש: היתר בניה למבני מגורים במגרשים הגובלים לכבישים ראשיים מס' 14, 12, 5, 20 יכלול מפרט למיגון דירתי שיבטיח הפחתת רעש למפלסים הקבועים בנספח המצורף לתכנית זו. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מיגון דירתי יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך כי במבנים המתוכננים לא צפויה חריגה ממפלסי הרעש בהתאם להנחיות הקבועות בנספח המצורף לתכנית זו. תנאי לאכלוס מבני מגורים בהם נדרשה עפ"י הסעיפים לעיל התקנת מיגון דירתי, יהיה אישור כי הושלמה התקנת המיגון הדירתי.
- טו. מגרשים הגובלים בשצ"פ כגון: 5-1, 801, 950, 103, 102, 704, 701-704, 204, 303-301 - היתרי בניה מותנה בהקמת גדר לאורך גבול המגרש הפונה לשצ"פ. תנאי להיתר, יהיה בנית הגדר בד בד עם העבודות במגרש באופן שיבטיח מניעת שפיכת עפר ופסולת בשצ"פ.
- טז. תנאי לפיתוח מגרשים לבנייני ציבור ומסחר יהיה פיתוח מגרשי השצ"פ הסמוכים אליהם.
- יז. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 166 ו 168, 704, 706 יהיה שמירת מרחק של 10 מ' לפחות מתא שטח 802.
- יח. סיכונים סיסמיים: תנאי למתן היתר בניה למבנים ציבוריים יהיה בחינת הצורך להכנת סקר תגובת אתר למבנים ציבוריים כפי שהם מוגדרים בטבלה 4 בגליון תיקון מס' 3 לת"י 413 (סעיף 9 נספח ב').

6.2 חלוקה ורישום

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

6.3 הפקעות

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

6.4 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות על היזם להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 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.
- 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.

6.6 תשתיות

- א. כללי - באזורי המגורים בהם קיימת טופוגרפיה קשה יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית מעבר קווי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי המגורים בתנאי מסירת מידע כאמור לרוכשי המגרשים טרם שיווקם, ובתנאי הבטחת התנאים לתיחזוק ולטיפול בקווי התשתית בתחום המגרשים.
- ב. **מערכות תשתית** - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס העיר.
- ג. **מים** - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- ד. **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 לתוכנית הנ"ל. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. מוצאי הניקוז הראשיים בתיבורים לנחלים ואדיות יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי תהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה בתיאום עם אדריכל נוף.
- ה. **ביוב** - פתרון ביוב יאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס העיר. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים. פתרון הקצה של הביוב הינו מט"ש רהט כפי שמופיע בנספח הביוב.
- ו. **חשמל** - כל תשתיות החשמל והתאורה, תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:
- 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 בטבלה להלן) 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.

- לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים 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 22/33 ק"ו	5 מ'	6 מ'

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.
- מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה (טרנספורמציה).
- תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
- תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע בד ובד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך התוכנית המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכנית זו.

7.2 מימוש התוכנית

- זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה.
- בעת שיווק המגרשים יחויב השתתפות נציג הרשות המקומית בוועדת האכלוס.
- בשלב תכנון מפורט יש להעביר לאישור רשות הניקוז פרטי התברות לנחלים ותעלות ניקוז.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יוזם ומגיש התוכנית
6/8/13	המקום	הועדה המקומית לתכנון ובניה רהט			יוזם ומגיש התוכנית
7/8/13	המקום	המקום			בעלי עניין בקרקע
10/8/2013	המקום	המקום	56961741	פרחאן אלעטאונה	ירשמו כבעלים בהתאם להסכם פשרה
12.8.13	המקום	אזריק את אלפוניש בע"מ		צאדק עאשור אבו סקייק	
27/8/13	המקום	מרש אדריכלים בע"מ	056376833	רמי מרש	עורך התכנית