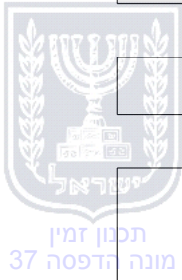


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0191858

מתחם 11 - דרום רהט



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	רהט, בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם 11 אשר שטחו כ- 1375 דונם, נמצא בדרום רהט מצפון לכביש 310 ולישוב גבעות בר. המתחם יצור בעתיד, בהתאם לתמ"מ/4 / 14 / 23, רצף מגורים עם שכונות רהט דרום, אשר נבנו בשנים האחרונות. בהתאם לכך גם תוכננה מערכת התנועה, המתחברת בצפון למתחמים 3,4,6,8 ב"דרום רהט" ובדרום לכביש 310. ממערב לתכנית קיימים שני מתחמי מגורים בלתי מוסדרים ומצדו הצפוני-מזרחי קיימים מבנים חקלאיים. התכנית כוללת גם שטחי יער מצפון ומדרום לכביש 310, אשר יהוו תחליף לשטחי יער המצויים בשטח המיועד לבינוי. בחלק מהמתחם המתוכנן מתגוררת כיום משפחת עמרני אשר עזבה את אזור אבו תלול ב-2006 בעקבות סכסוך. גרעין המשפחה מתגורר ברהט (בשכונות 21,31,32) ולכן המשפחה רואה את עצמה כחלק מרהט. המשפחה מורכבת מ-4 פלגים - גיאבר, שחאדה, עבדאללה וסבייח והיא מונה כ-55 משקי בית ו-345 נפשות. אזור המגורים הנוכחי של המשפחה ישאר במקומו ויצופף בעתיד.

בתכנית 1829 יח"ד ברמה מפורטת במספר דגמי מגורים: בנייה חד משפחתית (מגרשים בודדים הנובעים מאילוצי השטח), מגורים דו-משפחתיים, תלת משפחתיים, בנינים משותפים - מגורים ב' (4 או 5 קומות) ומגורים ג' (6 קומות). על פי תחזית האוכלוסיה ידרשו בשנת 2035 למשפחת עמרני כ-160 יח"ד. מוסדות הציבור המרכזיים נמצאים במוקד הנמצא בראש הגבעה הנישאה, אשר מוקף בטבעת היקפית ומחובר לציור המרכזי של השכונה, אשר לאורכו נמצאים מוסדות ציבור נוספים אשר מאפשרים נגישות נוחה. מוסדות ציבור נוספים כמו מעונות, גני ילדים ובתי ספר יסודיים מפורזים בכל חלקי המתחם כך שפריסתם מאפשרת הליכה רגלית. מערכת השטחים הפתוחים מבוססת על 2 פארקים מרכזיים שנמצאים על ראשי גבעות לאורך הציור המרכזי, על צירי הליכה המאפשרים הליכה רגלית אל מוסדות הציבור, על נחלים ועל יער. בשל האחוז הגבוה של ילדים בקרב האוכלוסיה, רצף התנועה הרגלית חשוב ביותר. מוסדות הציבור, תעסוקת הנשים והמסחר, מוקמו בהתאמה לערכי התרבות של האוכלוסיה הבדואית, תוך שמירה על ערכי הצניעות של הנשים הבדואיות. מבני המגורים מורכבים ברובם מרחובות ללא מוצא, המעניקים יחידת שייכות למשפחה המורחבת. מבנים אלה בגדלים שונים ובדרך כלל בסופם רחבה המאפשרת בניית שיג לאירועים. מרבית המסחר בחזיתות מסחריות מתחת לבנייני המגורים, דבר התואם את אופי החיים ביישובים הבדואים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 11 - דרום רהט

ומספר התכנית

625-0191858

מספר התכנית

1,378.441 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רהט, בני שמעון

177300 קואורדינאטה X

586200 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרומית לרהט ובצמידות לדרך 310

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

**נפה** באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100226/3	מוסדר	חלק		4-6, 11-13, 23, 69
100226/4	מוסדר	חלק		5
100227/2	מוסדר	חלק		1, 7
100816	מוסדר	חלק		234
100840	מוסדר	חלק		99-100

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012	5711	6457	פירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה.	פירוט	תממ/ 4 / 14 / 23
07/10/2013	545	6669	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 17 / 406 / 2. הוראות תכנית 02 / 17 / 406 / 2 תחולנה על תכנית זו. כפיפות בתחום צומת החיבור עם מתחם 4/119 ברהט דרום.	כפיפות	17 / 02 / 406 / 2
05/11/1992	285	4053	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 ממשיכות לחול. שינוי יעוד קרקע בחלק משטח התכנית, הוראות וזכויות בניה.	שינוי	7 / 02 / 305
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 56 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 305 / 56



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
409 /03 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /17 /409. הוראות תכנית 17 /409 תחולנה על תכנית זו. כפיפות בתחום צומת החיבור עם מתחם 4 ברהט דרום.	5414	3364	07/07/2005
410 /03 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /17 /410. הוראות תכנית 17 /410 תחולנה על תכנית זו. כפיפות לתכנית בתחום צומת החיבור עם מתחם 3 ברהט דרום.	5369	1715	24/02/2005
426 /03 /17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /17 /426. הוראות תכנית 17 /426 תחולנה על תכנית זו. כפיפות בתחום צומת החיבור עם מתחם 6 ברהט דרום.	6491	646	01/11/2012
485 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /7 /485 ממשיכות לחול. שינוי מיקום שטחי יער.	6447	5385	19/07/2012



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מוצע - הגדלה	09/08/2018	עמוס ברנדייס	09/08/2018	1	1: 1250	מחייב	אדריכלות
לא	נספח מצב מאושר	02/07/2018	עמוס ברנדייס	01/07/2018	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	עריכת תכנית נופית - אדר' אניטה גבינט. עריכת תכנית בינוי - אדר' עמוס ברנדייס.	28/08/2018	עמוס ברנדייס	27/08/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת ממצאי סקר העצים	08/03/2016	יעקב גולן	21/02/2016			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	עורכת התשריט - אדר' אניטה גבינט. עורך הסקר - אדר' יעקב גולן.	08/08/2018	אניטה גבינט	08/08/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07/08/2018	יבגני גורביץ'	06/08/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים, תנוחה	07/08/2018	יבגני גורביץ'	06/08/2018	1	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	חתכי אורך	11/06/2018	יבגני גורביץ'	04/06/2018	1	1: 125	מנחה	דרכים
לא		06/08/2018	אליאב בק	02/08/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא		23/04/2018	אליאב בק	23/04/2018	24		מנחה	ניהול מי נגר
לא	קווי מים ומערכת ביוב במתחם	12/08/2018	רפאל דגן	06/08/2018	2	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תכנית לאספקת מים ולסילוק שפכים	12/08/2018	רפאל דגן	06/08/2018	1	1: 5000	מנחה	מים
לא	תזכיר לאספקת מים ולסילוק שפכים	13/08/2018	רפאל דגן	01/08/2018	6		מנחה	מים
לא	פסולת ומיחזור	06/08/2018	ירוחם איש גור	02/08/2018	14		מנחה	פסולת בניין
לא	בדיקה סייסמית	18/10/2015	עמיר אידלמן	18/10/2015	28		מנחה	סקר סייסמי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	טבלת שטחי מגרשים - טבלת הקצאות	08/08/2018	עמוס ברנדייס	28/06/2018	5		מחייב	טבלת שטחים

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רותם דשא		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268798	etif@moag. gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268797	etif@moag.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mami.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il
דר'	גיאולוג	עמיר אידלמן		עמיר אידלמן, גיאולוגיה, תשתית וסביבה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@gmail.com
מר	יועץ	ירוחם איש גור	ה/8245	סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ	ראשון לציון	ברנשטיין	31	03-9457991	03-6727370	systemay@bezeqint.net
אינג'	מהנדס	רון בן ארי	40914	רון בן ארי בע"מ	כפר בן נון	(1)		08-9797650	08-6650052	rb_geo@012.net.il
אינג'	יועץ	אליאב בק		אקולוג הנדסה	רחובות	(2)	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	אניטה גבינט	15921	אניטה גבינט - אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	אלון יגאל	157 ב	03-6952879	03-6915116	anita-rp@actcom.net.il
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן		יעקב גולן - אדריכל נוף ואגרונום	מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	yaacovg@012.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	יבגני גורביץ'	15921	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspecteng.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	רפאל דגן	16328	רפאל דגן	ירושלים	אלקחי מרדכי	35	02-6734579	02-6716485	daganrafael@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אהוד טרנטו	0652	קוטר מדידות ושירותי בצוע בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6497287	08-6498994	koter@017.net.il
גב'	יועץ	אסתר לוינסון		אסתר לוינסון - תכנון ומחקר	באר שבע	ברק	17	08-6650051	08-6650052	levinsone@gmail.com
אינג'	יועץ	משה סבירסקי	017981	אפ.אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	08-6209475	fogel- m@zahav.net.il

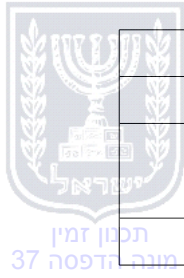
(1) כתובת : משק 64.

(2) כתובת : פארק תמר, כניסת אדיסון.



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
עסקי מזון	בתי אוכל כדוגמת מסעדות ובתי קפה.
קו ציר מבנה משותף מחייב	קו ציר המחלק מגרשים דו-משפחתיים או תלת-משפחתיים ומחייב בנייה של מבנה אחד מכל צד שלו. הציר מהווה קו לבניית קיר משותף.
שיג	חלל אירוח.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנון מתחם מגורים גדול בדרום רהט, כמענה לצרכי האוכלוסיה במגזר הבדואי ותוך התאמה לצרכי האוכלוסיה ומאפייניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית למתחם מגורים חדש בדרום רהט ומצפון לכביש 310, ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכי הגישה.
- ב. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ד. קביעת תנאים להיתרי בניה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2082 - 2080
דרך מוצעת	2000 - 2023, 2026 - 2029, 2031 - 2052, 2054, 2056, 5055, 5056
דרך משולבת	1000 - 1045, 1047 - 1082
חניון	3000 - 3007
יער	4000 - 4002
מבנים ומוסדות ציבור	800 - 805, 807 - 827
מגורים א'	1 - 165, 168 - 173, 175 - 245, 248 - 274, 278 - 388, 400 - 414, 430 - 435, 437 - 464
מגורים ב'	500 - 548, 553 - 555, 600 - 643
מגורים ג'	700 - 705, 710 - 717
מסחר	950, 951
שטח ציבורי פתוח	850 - 921
שטחים פתוחים	4500, 4501, 4520

		תאי שטח	יעוד
		962,961	תעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
2080	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
5056, 2050, 2047	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
1081, 1024, 1013, 1000	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
4002, 4000	יער	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
107, 109, 212, 214, 303, 305	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
447, 441, 440			
536 - 534, 522 - 520, 502	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
701, 700	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
920, 884, 874, 873	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי	
871, 867, 863, 861, 858, 854, 852	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה	
635 - 612, 610 - 600	מגורים ב'	חזית מסחרית	
717 - 710	מגורים ג'	חזית מסחרית	
2012 - 2010, 2008 - 2005, 2002	דרך מוצעת	להריסה	
2054, 2033			
1015, 1014, 1010, 1009, 1000	דרך משולבת	להריסה	
1076, 1042, 1038, 1036, 1034			
1079, 1077			
241, 202, 193, 191, 183, 179, 175	מגורים א'	להריסה	
283, 281, 242			
639, 638, 611, 609, 548, 546, 542	מגורים ב'	להריסה	
894, 893, 864	שטח ציבורי פתוח	להריסה	
2033, 2007, 2005, 2004, 2002	דרך מוצעת	מבנה להריסה 2	
2056, 2054			
1078, 1076, 1042, 1036, 1034	דרך משולבת	מבנה להריסה 2	
1079			
3000	חניון	מבנה להריסה 2	
825, 820	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה 2	
448, 279, 278, 242	מגורים א'	מבנה להריסה 2	
643, 641, 637, 553	מגורים ב'	מבנה להריסה 2	
866, 864	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה 2	
4520	שטחים פתוחים	מבנה להריסה 2	
2056, 2032, 2027	דרך מוצעת	ציר נחל	
4520, 4501, 4500	שטחים פתוחים	ציר נחל	
2080	דרך מאושרת	קו חשמל מתח על	
5056, 2050	דרך מוצעת	קו חשמל מתח על	
4001, 4000	יער	קו חשמל מתח על	
2080	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה	
4002	יער	קו מים 4" ומעלה	
2056, 2046, 2032, 2027, 2026	דרך מוצעת	תחום השפעה	
872, 871	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה	
4520, 4501, 4500	שטחים פתוחים	תחום השפעה	

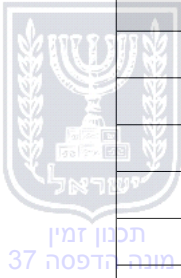
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.90	122,698	דרך מאושרת
17.60	242,607	יער פארק מוצע
73.09	1,007,480	קרקע חקלאית פתוחה
0.41	5,656	שטח ללא תכנית מפורטת
<b>100</b>	<b>1,378,441</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.44	116,365.94	דרך מאושרת
15.58	214,781.32	דרך מוצעת
5.07	69,941.86	דרך משולבת
0.59	8,095.76	חניון
20.96	288,898.93	יער
6.64	91,497.07	מבנים ומוסדות ציבור
22.01	303,344.77	מגורים א'
8.89	122,494.94	מגורים ב'
1.91	26,341.89	מגורים ג'
0.19	2,558.75	מסחר
4.79	66,034.05	שטח ציבורי פתוח
4.69	64,632.42	שטחים פתוחים
0.25	3,453.79	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,378,441.49</b>	<b>סה"כ</b>



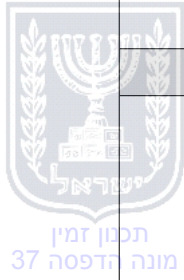
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                  ב. משרד ביתי.                  ג. מחסן ביתי.                  ד. סככת חניה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מגרשים חד משפחתיים - תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מגרשים דו-משפחתיים ומגרשים תלת-משפחתיים :</p> <p>1. במגרשים אשר במרכזם מסומן "קו ציר מבנה משותף מחייב" (דו-משפחתיים) כמופיע בנספח הבינוי, תותר בניית שני מבני מגורים, אחד בכל צד של קו הציר המסומן. במגרשים אשר מסומנים בהם שני "קו ציר מבנה משותף מחייב" (תלת משפחתיים) כמופיע בנספח הבינוי, תותר בניית שלושה מבני מגורים, אחד בכל צד של כל אחד מקווי הציר המסומנים. במגרשים אלה אין חובה שהיחידה המרכזית תהיה צמודה לשתי היחידות האחרות, אלא ניתן להצמידה רק לאחד הצדדים על קו הציר, לפי בחירת בעל הזכויות בחלק זה של המגרש. במקרה זה המרווח המינימלי מקו הבנין המשותף יהיה 3 מ' ויותרו במגרש המרכזי פתחים לכוון המרווח. הבנין הבודד יבנה על קו ציר המבנה המשותף המחייב ללא פתחים, אך עם גימור סופי של החזית ברמה חזותית גבוהה.</p> <p>2. בקירות שיבנו על קו הציר המשותף כאמור, תיאסר פתיחת פתחים מכל סוג שהוא וייאסר ניקוז גגות לכיוון השכן במגרש המשותף.</p> <p>מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" כמופיע בנספח הבינוי, יקבע ע"י מודד מוסמך בשלב היתר הבניה ויהיה לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש. תותר יחידת דיור אחת בלבד בכל צד של קו הציר.</p> <p>קומת מסד - מותרת קומת מסד חלקית רק במקומות שבהם הטופוגרפיה קשה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או כמצוין 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.</p> <p>2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>יותרו גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.</p>

4.1	מגורים א'
ה	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>יותר השימושים הבאים בתחום המגרש: משרד ביתי, חלל אירוח (שיג) ומחסן. אלה יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד. תותר אליהם כניסה נפרדת. שימושים אלה מותרים בנוסף ליחידת דיור פעילה ומבנה המגורים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר (עיקרי ושירות). לא תותר חריגה מקווי הבנין.</p>
ו	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מחסן - יותר רק כחלק ממבנה המגורים. שטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר. לא תותר חריגה מקווי הבנין.</p>
ז	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בריכות שחיה פרטיות - תותר הקמתן בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה. בכל מקרה תותר בריכת שחיה במרחק מינימאלי של 1 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.</p> <p>1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. 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.</p>
ח	<p><b>חניה</b></p> <p>סככת חניה - תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. קוי בניין כמוגדר בטבלה בפרק 5. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חמרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית, באישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>על מבנים קיימים יחולו הוראות פרק 6 - תנאים למתן היתרי בניה.</p>
י	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "בינוי ו/או פיתוח".</p>
יא	<p><b>תשתיות</b></p> <p>גומחות לתשתיות - גומחות (פילרים) לתשתיות ימוקמו במגרשים דו-משפחתיים בצמוד לחזית המגרש על קו "ציר מבנה משותף מחייב". במקרים חריגים יותר שינוי מיקום הגומחות באישור מהנדס העיר. הגומחות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת.</p>
יב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום המגרשים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.







4.2	מגורים ב'
	<p>ב. מחסן ביתי.</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע במגרשים עם סימון חזית מסחרית.</p> <p>ד. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה) במגרשים עם סימון חזית מסחרית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מספר יח"ד במגרשים ללא סימון חזית מסחרית: יותר 8 יח"ד ב- 4 קומות.</p> <p>מספר יח"ד במגרשים עם סימון חזית מסחרית:</p> <p>1. יותר 6 יח"ד ב- 3 קומות או 8 יח"ד ב- 4 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית, בהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>2. ככל שלא יהיה מסחר בקומת הקרקע, תותר בניית מגורים במקום קומה זו או חלקה, ללא תוספת למספר יחידות הדיור במגרש.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף.</p> <p>2. יותר חדר מדרגות פנימי, או מדרגות חיצוניות. יותר מעליות.</p> <p>3. השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>4. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.</p> <p>5. במגרשים בהם הדבר נדרש לצורך חניה, תותר קומה מפולשת חלקית לטובת החניה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט ו/או כמצוין 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.</p> <p>2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>יותר גגות שטוחים בלבד.</p>
ה	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מחסנים יותר בגודל של עד 15 מ"ר ליח"ד. יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "בינוי ו/או פיתוח".</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין למסחר יהיה 0.</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>3. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור הועדה המקומית.</p> <p>4. הגג של המעבר המקורה (ארכדה) ישמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים בקומה הראשונה. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך.</p> <p>5. קו הבנין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה קו בניין קדמי מחייב אפס. אם לא ימומש מסחר בקומת הקרקע אלא מגורים בלבד, יתוכנן פתרון עיצובי המתאים למגרשים השכנים באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>שימושים מסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים.</p> <p>1. השימושים המסחריים יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים.</p> <p>2. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p> <p>3. הכניסה למגורים תופרד מהכניסה למסחר.</p> <p>4. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.</p> <p>5. 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, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות.</p> <p>6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לבתי אוכל (מסעדות ומזנונים), למעט אזורים בהם חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. מעבר צנרת סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים, בעלת קרקעית אטומה.</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p>
י	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>על מבנים קיימים יחולו הוראות פרק 6 - תנאים למתן היתרי בניה.</p>
יא	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p> <p>פעילות חקלאית - לא יותרו מבנים חקלאיים בתחום המגרשים.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מחסן ביתי.</p> <p>ג. מסחר בקומת הקרקע במגורים ג' עם חזית מסחרית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

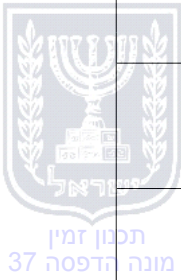
4.3	מגורים ג'
	ד. מעבר מקורה להולכי רגל (ארכדה) במגרשים עם סימון חזית מסחרית.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מספר יחידות דיור במגרשים ללא סימון חזית מסחרית: יותרו 18 יח"ד ב- 6 קומות.</p> <p>מספר יחידות דיור במגרשים עם סימון חזית מסחרית: 1. יותרו 15 יח"ד ב- 5 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית. 2. ככל שלא יהיה מסחר בקומת הקרקע, תותר בניית מגורים במקום קומה זו או חלקה, ללא תוספת למספר יחידות הדיור במגרש.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הוראות נוספות - על יעוד זה יחולו כל ההוראות הנוספות החלות על מגורים ב'.</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מחסנים יותרו בגודל של עד 15 מ"ר ליח"ד. יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חדר מדרגות - יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעליות.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע בלבד לכיוון הדרך הסמוכה למגרש, כמסומן בתשריט. 2. במקומות שבהם מסומנת חזית מסחרית, קו הבנין למגורים יהיה בהתאם לרוזטה שבתשריט וקו בנין למסחר יהיה 0. 3. לאורך החזית המסחרית יבנה מעבר מקורה (ארכדה) ברוחב 3 מ' נטו, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. מאפייני הארכדה יקבעו בעת התכנון המפורט באישור ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה. 4. הגג של המעבר המקורה (ארכדה) ישמש כמרפסת לא מקורה לדירות המגורים בקומה הראשונה. תכנון הבנין לרבות הגבהים יותאמו לכך. 5. 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. 6. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. גובה מינימאלי לחזית מסחרית יהיה 3 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.</p>
ו	<p><b>אדריכלות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>שימושים מסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים.</p> <p>1. השימושים המסחריים יכללו עסקי מזון, מסחר קמעונאי ומשרדים לבעלי מקצועות חפשיים. 2. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p>



4.3	מגורים ג'
	<p>3. הכניסה למגורים תופרד מהכניסה למסחר.</p> <p>4. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.</p> <p>5. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגובה ביותר בבנין, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות. 6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לבתי אוכל (מסעדות ומזנונים), למעט אזורים בהם חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. מעבר צנרת סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים, בעלת קרקעית אטומה.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p>
ח	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>על מבנים קיימים יחולו הוראות פרק 6 - תנאים למתן היתרי בנייה.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. בניית מבנים לצרכי ציבור כמוגדר בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה.</p> <p>ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית.</p> <p>ג. מסחר ותעסוקה בשטחי בתי הספר, מעונות היום והגנים.</p> <p>ד. חשמל, מים, טלפון וכדומה.</p> <p>ה. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ו. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרת תשתיות אחרות.</p> <p>ז. מקלט ציבורי.</p> <p>ח. המגרשים המיועדים לבנייני ציבור ושימושים :</p> <p>מגרשים 800,802-804,808,813-815,818,819,822,824,826,827 - גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>מגרשים 806,810,821 - רזרבה למבני ציבור. חלק ממגרשי הרזרבה ישמשו לרווחה.</p> <p>מגרש 805 - מרפאה או רזרבה למבני ציבור.</p> <p>מגרש 812 - בית ספר על יסודי.</p> <p>מגרשים 801,816,823 - בית ספר יסודי. בתוך בתי הספר - מגרש ספורט משולב.</p> <p>מגרש 809 - חינוך מיוחד על יסודי.</p> <p>מגרש 820 - חינוך מיוחד יסודי.</p> <p>מגרש 811 - מועדון נוער. מועדון נוער נוסף יהיה בתוך בית הספר התיכון.</p> <p>מגרשים 807,817,825 - מסגד.</p> <p>בסמכות ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>כניסות - הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצ"פים והשבילים הצמודים להם.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר - יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יבנו קירות תומכים גבוהים, ניתן לשלב חניה בנויה בקירות שלא בצמוד לבנין.</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חדרי טרנספורמציה ותשתיות הנדסיות בתחום המגרשים :</p> <p>1. על מתקני תשתית הנדסיים יחולו ההוראות המפורטות בפרק 6.</p> <p>2. המיקום של המתקן יסומן במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. הנגישות למתקן תובטח ע"י סימון "זכות מעבר לציבור" במסגרת הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <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. המרתף יכול לשמש גם לחניה, למחסנים, למתקנים טכניים או מקלט.</p>
ה	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. יותרו גגות שטוחים בלבד.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים באישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר יהיה 1.20 מ' ומעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6. גובה מירבי של קיר תומך יהיה 3 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. לא יותרו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>9. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של</p>





מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.                      10. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.                      11. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.                      12. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.                      13. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.                      14. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.                      15. בגבולות מגרשי בתי הספר תבוצע גדר על פי פרט שבנספח הבינוי והנוף.</p>	
<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>1. יותרו מבני קהילה, מסחר ותעסוקה בשטח בתי הספר, מעונות היום והגנים, בנוסף לשימוש הציבורי העיקרי, כדי לייעל את השימוש בקרקע בשטחים אלו גם בשעות ובמועדים שאחרי שעות הלימודים. שימושים נלווים כגון: מרכזים קהילתיים, אולמי מופעים, ספרייה ציבורית, גינות גג וכד', יהוו תמיכה בפעילות בית הספר והגנים ויעשירו אותה. עירוב השימושים כאמור, חשוב שייעשה תוך הקפדה על כניסות נפרדות ובתנאי שלא תיווצר הפרעה הדדית וינתן מענה מלא לפעילות בתי הספר ומעונות היום.</p> <p>2. ניתן יהיה לפצל את תא שטח 812 ל-2 מגרשים. זכויות הבניה יחולקו בין שני המגרשים באופן יחסי לשטחם.</p> <p>3. ככל שמגרש 810 לא יידרש למבנים ומוסדות ציבור, או עד שיידרש לכך, יותר השימוש במגרש זה כשצ"פ, ויותר בו כל השימושים המותרים ביעוד זה, אך ללא בנית מבנים (למעט הצללות).</p>	ז
<p><b>תעסוקה</b></p>	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>א. מבנים לתעסוקה שכונתית (תעסוקת נשים המתאימה לאוכלוסיית הנשים הבדואיות כמלאכת יד, תפירה, קדרות, שימושים משרדיים ועוד).                      ב. מתקנים ומבנים למטרת תשתיות, מבנה לתחנת טרנספורמציה וכדומה.                      ג. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים חקלאיים - לא יותרו מבנים חקלאיים בתחום המגרשים.</p>	א
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה, היחידה הסביבתית המקומית, או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.</p>	ב
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p>	ג
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות נוספות - על יעוד זה יחולו ההוראות המיוחדות שפורטו לעיל לגבי שטח לבניני ציבור. על אף האמור לעיל לא תחול חובה לציפוי קירות הבנינים באבן.</p>	ד

4.5	<b>תעסוקה</b>
ה	<p><b>חניה</b>                  החניה תהיה בתחומי המגרש.</p>
4.6	<b>מסחר</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>סוג מסחר - המסחר שיותר יהיה מסחר בעל אופי שכונתי כגון מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישיים, מרפאה, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b>                  בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה. שטחי הבנייה יהיו כלולים במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות בניו</b>                  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.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                  החניה תהיה בתחומי המגרש.</p>
ד	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>                  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.</p>
ה	<p><b>איכות הסביבה</b>                  שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.</p>
ו	<p><b>איכות הסביבה</b>                  מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה, היחידה הסביבתית המקומית, או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</li> <li>פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.</li> <li>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, או פתרון אחר באישור משרד הבריאות.</li> <li>לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לבתי אוכל (מסעדות ומזנונים), למעט אזורים בהם חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. מעבר צנרת סניטציה יותר רק אם קיימת קומת ביניים, בעלת קרקעית אטומה.</li> </ol>
4.7	<b>שטח ציבורי פתוח</b>

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.</p> <p>ב. שיג לאירועים חברתיים.</p> <p>ג. מקלט ציבורי.</p> <p>ד. מחסן גינון.</p> <p>ה. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי בזק.</p> <p>ו. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>ז. חניה ציבורית בתאי שטח 852,854,867.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה ציבורית (בתאי שטח 852, 854, 867) לא תהיה מקורה. השטח המותר לחניה בכל תא שטח לא יעלה על 20% משטחו.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>שיפוע - שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. בשטחים הציבוריים השכונתיים יכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>על פי התקנים.</p>
ה	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</li> <li>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</li> <li>6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</li> <li>7. 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</li> </ol>





4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים למגורים יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>8. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p>
ו	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>ברצועת השצ"פ המפרידה בין החלקים הבנויים (מגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור) לבין יעוד "שטחים פתוחים (הנחל), תפותח טיילת המלווה את הנחל. הטיילת תכלול גם אפשרות לרכיבה על אופניים. טיילת תכלול גם תשתיות לרבות קו ביוב ונגישות לרכב תחזוקה ושירות. הרוחב הנדרש לביוב הוא 3 מ'. מעבר לרוחב זה ניתן לטעת עצים.</p> <p>קו הביוב המאסף לאורך הנחל יונח בתחום השצ"פ ולא יחדור לתחום הנחל (יעוד שטחים פתוחים).</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b></p> <p>בשצ"פ בו מסומן בתשריט בלוק תחנת השנאה יחולו גם התנאים הבאים :</p> <p>1. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. בסמכות ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה יהיה להתיר גמישות במיקום המדויק בתחום השצ"פ. הגודל והצורה המדויקים של השטח לצורך כך, יקבעו בשלב היתר הבנייה, תוך שמירה על מרחקי בטיחות משימושים רגישים. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>2. על תחנות טרנספורמציה יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.</p>
ח	<p><b>ניקוז</b></p> <p>השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.</p>
ט	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>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 ניתן על ידי מהנדס העיר, תוך שהוא מוגבל מראש בזמן. זכויות הבנייה לשיג יהיו כמפורט בטבלת האזורים.</p>
4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. נחל ומתקנים להסדרת הזרימה.</p> <p>ב. שיקום גדות נחל, שטחים מגוננים, נטיעות, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>ג. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים מעל האפיק.</p> <p>ד. מעבירי מים.</p> <p>ה. חציית קווי תשתית.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. נטיעות ביעוד זה יכללו שימוש בצומח מקומי בלבד בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>2. הארת שטחים ציבוריים תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון הנחל. תכנון התאורה יתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>

4.8	שטחים פתוחים
	3. תישמר יכולת המעבר ותנועת בעלי חיים בערוץ הנחל בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ב	<b>ביוב</b> קו הביוב המאסף לאורך הנחל יונח בתחום השצ"פ ולא יחדור לתחום הנחל (יעוד שטחים פתוחים), למעט חציית הנחל מצד לצד.
ג	<b>ניקוז</b> תכנון השטח יעשה תוך התחשבות בכך שציר הנחל עובר בו ונדרש לשמור על גדות נחל המתאימות לזרימת התכן של הנחל. לאורך הנחל יוצבו שלטי אזהרה מפני שטפונות. התכנון יעשה בליווי אדריכל נוף.
4.9	יער
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> יותר התכליות, השימושים והפעולות המותרים על פי הוראות תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור - תמ"א 22 ועל פי תכנית מפורטת ליער משמר הנגב 485/03/7.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> דרכי יער - התווית דרכי יער תותנה בהכנת תכנית ביצוע שתאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל והוועדה המקומית.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> מניעת דליקות - התכנון המפורט לביצוע של היער למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם שירותי כבאות באר שבע והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית מונומנטלית נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.
ג	<b>הוראות פיתוח</b> נקודות מים - בתכנון המפורט לביצוע של היער יתוכננו נקודות למילוי מים לכבאיות, על פי קביעת רשות הכבאות.
ד	<b>שילוט וסימון</b> יותר שילוט לצרכי המשתמשים ביער: שילוט הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה.
ה	<b>הוראות בינוי</b> בניית מתקנים - בניית מתקנים בתחום היער תהיה בהתאם לתכנון מפורט שיאושר לתחום היער.
ו	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> מצפור/ מגדל תצפית - היתר בנייה למצפור/מגדל תצפית יינתן על-ידי וועדת רישוי מקומית.
ז	<b>פעילות חקלאית</b> רעיה - 1. רעיה עונתית תותר אך ורק באישור משרד החקלאות והקרן הקיימת לישראל. 2. יותר טיפול וריסוס מיני צומח לא אכילים ורעילים. 3. לצורך קיום עדר ורעיה תתאפשר באישור הקרן הקיימת לישראל בניית מתקנים והחזקתם כגון: צינור מים ואבוסים. 4. גידור שטח יעשה רק באישור הקרן הקיימת לישראל.

	<b>4.9</b>	<b>יער</b>
	<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
		<p>א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.                      ב. תשתיות.                      ג. גינון, ריהוט רחוב, תאורה וכיוצ"ב.                      ד. חניה.</p>
	<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
	ב	<b>חתכים</b> מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית.
	ג	<b>דרכים</b> קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
	ד	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> נגישות מדרכים מתאריות - תיאסר כניסת רכבים למגרשי מגורים שגובלים בדרכים מס. 1 ו-2. הכניסות למגרשים הגובלים בדרכים המתאריות תהיינה מכבישים פנימיים בלבד. בשלב התכנון המפורט, ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה תהיה אחראית למנוע נגישות בלתי מוסדרת מהדרכים המתאריות למגרשי המגורים האלו, באמצעות יצירת הפרשי גבהים, בנית גדר בגבול מגרשים אלו והצבת מחסומים פיזיים וכו'.
	ה	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> נגישות מדרך ארצית 310 - לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרצועת דרך מס. 310 ליער הגובל בה.
	ו	<b>דרכים</b> חצית הנחל בצפון התכנית - חצית הנחל על ידי הכבישים המסומנים בתכנית זו תהיה ככל הניתן על ידי גשרים בלבד (על עמודים), בעלי מפתחים רחבים אשר שומרים על רציפות מערכת הנחל. תכנון החציות ילווה על ידי אדריכל נוף.
	ז	<b>הוראות פיתוח</b> איפיון 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	<b>הוראות פיתוח</b>



4.10	דרך מוצעת
	שבילי אופניים - בכל הדרכים שרוחבם 17 מטר ומעלה ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ.
ט	<b>מבנים קיימים</b> בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
י	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> שיגים - ניתן להקים שיגים זמניים בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת. יותר להקים שיג זמני לאירועים חברתיים. הקמת השיג מותנית בכך שתאפשר תנועה רציפה ובלתי מופרעת של כלי רכב מסביב לאי, כמסומן בנספח התנועה. היתר לשיג ינתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח בתכנית זו.
יא	<b>הוראות פיתוח</b> ככל שיהיו הפרשי גובה בתכנון המפורט של המפרידן מותר לבצע מדרונות ותעלות על פי תכנון נופי בשטח יער שצמוד למפרידן.
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	<b>שימושים</b> א. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. ב. תשתיות. ג. גינון.
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוואי הדרך ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.
ב	<b>חתכים</b> מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית.
ג	<b>דרכים</b> קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
ד	<b>דרכים</b> חצית הנחל בצפון התכנית - חצית הנחל על ידי הכבישים המסומנים בתכנית זו תהיה ככל הניתן על ידי גשרים בלבד (על עמודים), בעלי מפתחים רחבים אשר שומרים על רציפות מערכת הנחל. תכנון החציות ילווה על ידי אדריכל נוף.
ה	<b>הוראות פיתוח</b> שבילי אופניים - בכל הדרכים שרוחבם 17 מטר ומעלה ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ.

4.11 דרך מאושרת	
ו	<b>הוראות פיתוח</b> איפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
ז	<b>מבנים קיימים</b> בנינים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
ח	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> שיגים - ניתן להקים שיגים זמניים בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת. יותר להקים שיג זמני לאירועים חברתיים. הקמת השיג מותנית בכך שתאפשר תנועה רציפה ובלתי מופרעת של כלי רכב מסביב לאי, כמסומן בנספח התנועה. היתר לשיג ניתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח בתכנית זו.
4.12 דרך משולבת	
<b>4.12.1 שימושים</b>	
	א. דרך ציבורית המשלבת גינון וחניה. ב. תשתיות. ג. גינון.
<b>4.12.2 הוראות</b>	
א	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
ב	<b>דרכים</b> קביעת גבהים ושיפועים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים משולבות בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ניתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
ג	<b>דרכים</b> מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית. בשלבי תכנון להיתר יתוכננו הסדרי תנועה המאפשרים תמרון רכבים ככל הנדרש. הסדרי התנועה יכללו הנחיות מיוחדות לבטיחות תמרון רכבי חירום, הצלה ופינוי אשפה.
ד	<b>הוראות פיתוח</b> שילוב הולכי רגל וגינון - התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינון בתחום הדרכים המשולבות. ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.
ה	<b>מבנים קיימים</b> מבנים קיימים בתוואי הדרך - יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<p><b>4.12 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>שיגים - ניתן להקים שיגים זמניים בסובות הממוקמות בסוף דרך משולבת. יותר להקים שיג זמני לאירועים חברתיים. הקמת השיג מותנית בכך שתאפשר תנועה רציפה ובלתי מופרעת של כלי רכב מסביב לאי, כמסומן בנספח התנועה. היתר לשיג ינתן בהתאם להוראות לגבי שיגים הכלולות בסעיף של שטח ציבורי פתוח בתכנית זו.</p>	<p>ו</p>
<p><b>4.13 חניון</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.13.1</p> <p>א. חניה לכלי רכב.                  ב. בתחום החניה יותרו: מיסעות, מדרכות, גינון, תאורה, מתקני דרך, ותשתיות.                  ג. ניתן לשומר בגודל מירבי של 6 מ"ר ושירותים ציבוריים.</p>	<p>4.13.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.13.2</p>	<p>4.13.2</p>
<p><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>אפיון החניה - בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והפיתוח.                  בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות המאפיינים, ללא חריגה מתחום היעוד, כמסומן בתשריט התכנית.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
											מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
4	3	3	3	1	3	12	1	50	315	45	70	200	(1) 350	חד משפחתי	430 - 435, 437 - 462	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	0	1	3	12	2	50	315	45	70	200	(2) 560	דו-משפחתי	1 - 1,165, 168 - 173, 175 - 245, 248 - 274, 278 - 388, 463 - 464	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	0	1	3	12	3	50	315	45	70	200	(3) 1045	תלת-משפחתי	400 - 414	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	3	1	4	16	8	50	(6) 1900	300	(5) 440	1160	(4) 990		500 - 548, 553 - 555, 611 - 636, 643	מגורים ב'	מגורים ב'	
(13) 4	3	3	3	1	4	16	6	(12) 60	(11) 1725	(10) 225	(9) 430	(8) 1070	(7) 1000		609 - 610, 612 - 613	מגורים ומסחר	מגורים ב'	
(13) 4	3	3	3	1	5	19	8	(12) 60	(17) 2200	(10) 300	(16) 540	(15) 1360	(14) 1000		600 - 608, 614 - 635	מגורים ומסחר	מגורים ב'	
4	3	3	3	1	6	22	18	50	(20) 3900	300	(19) 990	2610	(18) 1650		700 - 705	מגורים	מגורים ג'	
(13) 4	3	3	3	1	6	22	15	(12) 60	(24) 3750	(10) 300	(23) 975	(22) 2475	(21) 1650		710 - 717	מגורים ומסחר	מגורים ג'	
4	4	4	4	1	3	(28)		40	(27) 70		20%	(26) 50	(25) 500		800 - 805, 807 - 827	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	4	1	3	13		40	60%		10%	50%	(29) 2000		961, 962	תעסוקה	תעסוקה	
4	4	4	4		2	10		40	60%		10%	50%	(30) 1500		950, 951	מסחר	מסחר	
4	4	3	3		1	(32) 8			10%			10%	(31) 100		850 - 921	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	0		2	10			(34) 150			(34) 150	(33) 8232		4000 - 4002	יער	יער	
2	2	2	2		1	8			100			100	(35) 235		1000 - 1045, 1047 - 1081	דרך משולבת	דרך משולבת	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
קדמי	3	3	3	3	3	15	15	15	1000 (36)		3000 - 3007	חניון	חניון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. ביעוד מגורים א' - ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והמימדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.
- ב. יותר שינוי של שטח עיקרי לשטח שירות אבל לא להיפך.
- ג. בכל סוגי המגורים תותר בניית מרתף בכל היקף קומות הקרקע, ללא תוספת זכויות מעבר לרשום בטבלה.
- ד. גובה מבנה - גובה כולל מגובה 0.00 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.
- ה. שטחי המגרשים במגורים א' הינם גדלים ממוצעים. השטחים המדויקים מפורטים בטבלת שטחים.
- ו. גדלי המגרשים בשאר היעודים הינן שטחי המגרשים המינימליים בכל יעוד. השטחים המדויקים מפורטים בטבלת שטחים.
- ז. במגורים א' סה"כ שטח הבנייה לשירות מעל הכניסה הקובעת הינו 70 מ"ר והוא מחולק ל-40 מ"ר שירות ו-30 מ"ר לסככת חניה. סככת חניה תיבנה בקו בנין קדמי 0. קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן.
- ח. במגורים א' - דו משפחתי שטחי הבניה שבטבלה הינם לכל יח"ד. סה"כ שטח שטחי הבנייה במגרש הינו 630 מ"ר. 315 מ"ר לכל יח"ד.
- ח. במגורים א' - תלת משפחתי שטחי הבניה שבטבלה הינם לכל יח"ד. סה"כ שטח שטחי הבנייה במגרש הינו 945 מ"ר. 315 מ"ר לכל יח"ד.
- ט. ביעוד מגורים ב' ומגורים ג' יהיה גם פיר מעלית בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע.
- י. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה כוללות מתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה בשטח עד 100 מ"ר.
- יא. ביעוד שטח ציבורי פתוח זכויות הבניה הינם למבנים זמניים לשיגור ואו לשימושים אחרים המותרים ביעוד זה. גודל מחסן גינון יהיה לכל היותר 20 מ"ר.
- יב. זכויות והוראות דרך מאושרת - בהתאם לתכניות מאושרות. דרך 310 - בהתאם לתכנית מאושרת 7 / 02 / 305 / 21 והכרזת הכביש.
- יג. ביעוד דרך משולבת ניתן יהיה להקים שיגור זמני רק על אי תנועה בסובה בקצה דרך, אם הגיאומטריה ההנדסית תאפשר זאת לפי התנאים הקבועים בתכנית זו. קווי הבנין נמדדים מהמסעה בסובה. מונה הדפסה 37
- יד. ביעוד דרך מוצעת אסורה בניה למעט מתקני דרך ותשתית.
- טו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר קו בנין "0" בחזית הגובלת בשצ"פ בתאי שטח 801,817-819.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (3) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתייחס למ"ר מינימום.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

(5) מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף ו 120 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש..

(6) 237.5 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

(7) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(8) 870 מ"ר למגורים ו-200 מ"ר למסחר.

(9) 240 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 90 מ"ר לסככת חניה מקורה עבור יחידות הדיור במגרש ו-100 מ"ר למסחר. שטח המעבר המקורה (ארכדה) יכלל במנין שטחי

השירות למסחר..

(10) למגורים.

(11) 1425 מ"ר למגורים (בממוצע 237.5 לכל יח"ד) ו-300 מ"ר למסחר.

(12) כולל המעבר המקורה.

(13) קו בנין 0 למעבר המקורה (ארכדה).

(14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(15) 1160 מ"ר למגורים ו-200 מ"ר למסחר.

(16) 320 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 120 מ"ר לסככת חניה מקורה עבור יחידות הדיור במגרש ו-100 מ"ר למסחר. שטח המעבר המקורה (ארכדה) יכלל במנין

שטחי השירות למסחר..

(17) 1900 מ"ר למגורים (בממוצע 237.5 לכל יח"ד) ו-300 מ"ר למסחר.

(18) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(19) 720 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף ו-270 מ"ר לחניה מקורה עבור כל יחידות הדיור במגרש..

(20) כ-217 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

(21) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(22) 2175 מ"ר למגורים ו-300 מ"ר למסחר.

(23) 600 מ"ר שירות עבור כל יחידות הדיור, כולל המחסנים המותרים ובנוסף 225 מ"ר לחניה מקורה עבור יחידות הדיור במגרש ו-150 מ"ר למסחר. שטח המעבר המקורה יכלל במנין שטחי השירות של

המסחר.

(24) 3300 מ"ר למגורים (220 מ"ר הממוצע לכל יח"ד) ו-450 מ"ר למסחר.

(25) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה כוללות עד 100 מ"ר למתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה..

(27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן יהיה לפצל את תא שטח 812 ל-2 מגרשים. זכויות הבניה יחולקו בין שני המגרשים באופן יחסי לשטחם..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

(28) גובה כולל ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - מינארט של מסגד (צריח) 35. במגרשים ששטחם עד 1500 מ"ר - הגובה המותר יהיה 10 מ' ובמגרשים ששטחם מעל 1500 מ"ר - הגובה המותר יהיה 13 מ'.

(29) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(30) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(31) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(32) עד 8 מ' למבנים לשיג, עד 5 מ' למתקן הנדסי.

(33) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(34) זכויות הבנייה מיועדות להקמת מגדל תצפית או מצפור בכל תא שטח.

(35) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(36) הערך מתיחס למייר מינימום.  
(37) למבנה לשומר ושירותים ציבוריים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37


**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי ו/או פיתוח**

1. אחידות תיכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תיכנונית ועיצובית בין 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.
2. חומרי הגמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. חומרי גמר לקירות - כל קירות הבניינים הגובלים בכבישים המתאריים 1 ו-2 וברחובות 41,42 ו-31 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. יתר הקירות של הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים. יותר שימוש באבן. לא יותר טיח שפריץ.
4. גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים לכבישים, לשצ"פים וליער יוקפו בגדר מצופה 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 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 ברזל מגולוון וצבוע, אלומיניום או גדרות מעץ. יותר שימוש בגדר חיה מעל קירות אבן (בנסיגה לאחור). לא יורשה שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא או בפח או פלסטיק לגידור בחזיתות המגרש. רצוי לשמור על גידור אחיד לכל אורך הרחוב, אך ניתן ליצור גיוון בסוגי הגידור לסוגי מבנים שונים. קירות גבול בין מגרשים יהיו בגובה מירבי של 2 מ' מצידו הנמוך של המגרש ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. גמר הקיר לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח או אבן).
5. קירות תומכים - גובה מירבי של קיר תומך 3 מ'. קיר גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 1 מ' לפחות. יותר שימוש במסלעות רק בתחום המגרשים ולא בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. יותר שילוב חניה מקורה בתוך קירות תומכים, במקומות בהם הגובה מאפשר זאת.
6. צנרות - לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
7. 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.
8. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
9. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
10. שילוט פרסומת - לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים. שילוט פרסומת במגרשים הכוללים חזית מסחרית יתוכנן מראש באופן אחיד ויאושר על ידי מהנדס העיר.
11. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
12. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.
13. מותרת בנית מתקני אשפה תת קרקעיים בעל ייעודי הקרקע.



	<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p>14. פתחי החלונות - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרידה חיצונית על קירות החזית.</p> <p>15. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש, יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>16. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות.</p>	
	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>1. 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 להגנת הסביבה.</p> <p>2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>5. עודפי קרקע - יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. אזורים עם שפכי קרקע או חציבה ישוקמו באופן מלא. לא תותר שפיכת עודפי חפירה או דרדרת לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים</p>	<p><b>6.4</b></p>

חשמל	6.4
<p>או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באיזור העבודה.</p> <p>2. תחנות טרנספורמציה</p> <p>א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.</p> <p>ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו בשצ"פים (על פי סימון מתקני תשתית בתשריט) או כמבנה עצמאי בשטח של מבנה ציבור ששטחו לפחות 5 דונם בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.</p> <p>ג. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, עבור תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים ברהט בתשתית תת-קרקעית.</p>	

ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. כללי - באזורי המגורים בהם קיימת טופוגרפיה קשה יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית מעבר קוי תשתית (ניקוז וביוב) בתחום מגרשי המגורים בתנאי מסירת מידע כאמור לרוכשי המגרשים טרם שיווקם, ובתנאי הבטחת התנאים לתיחזוק ולטיפול בקוי התשתית בתחום המגרשים.</p> <p>2. מערכות תשתית - התשתיות יפותחו בהתאם לנספח תשתיות שיוכן בשלב התכנון המפורט ויוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר או ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>4. ניקוז - בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו יוכן תכנון מפורט של מערכת הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס העיר. מוצאי הניקוז הראשיים בחיבורים לנחלים וואדיות ופרטי</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>התחברות למצב קיים במוצאי הניקוז יובאו לאישור רשות הניקוז ולאישור מהנדס העיר. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון לשם החדרה למי התהום. בשטחים הציבוריים הפתוחים יותקנו ככל האפשר אמצעים להחדרה ולהשהיה, בתיאום עם אדריכל נוף.</p> <p>5. ביוב - קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש רהט.</p> <p>6. הנחת קווי ביוב תתבצע בהתאם להנחיות לתכנון חצייה או מעבר קווי צינורות לסוגיהם (מים וביוב) בסמוך לעורקי ניקוז ונחלים.</p>	

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. היתרי בניה ינתנו ע"י ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה, בהתאם לתכנית זו ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה.</p> <p>2. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בניה. התכנית תהיה בקנה מידה 1: 250 או 1: 500 לכל גבול תכנית זו, או לחלק משטחה, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפייניים) איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התיחסות לחניות במגרשים, התיחסות 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. תכנון זה יתבסס על הגבהים המנחים בנספח הבינוי והנוף של תכנית זו, אך יותרו בהם שינויים באישור מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>3. תנאי היתרים לפיתוח יהיה הקמת מעגל תנועה בצומת עם דרך 310.</p> <p>4. תנאי היתרי בניה מעבר ל-1200 יח"ד יהיה הקמת המחלפון.</p> <p>5. בקשות להיתרי הבניה יוצגו ברמת פירוט גבוהה ויהיו בהתאם לתשריט ונספחי תכנית זו.</p> <p>6. תנאי היתר בניה במגרש שבו קיים מבנה חורג מגבול תא השטח, הינו הריסת המבנה.</p> <p>7. תנאי היתר בניה למבנה חדש למגורים בתא שטח שבו קיים מבנה חקלאי יהיה הריסת המבנה החקלאי.</p> <p>8. על השטח התחום בין דרך מס. 7 בדרום ובמערב, בין דרך מס. 10 במזרח ושצ"פ מס. 864 בצפון יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>בתאי השטח בהם קיימים מבני מגורים ביום הגשתה של תכנית זו, תותר הוצאת היתר בנייה למבנה הקיים בהיקפו ובצורתו הקיימים ובתוספת של עד 20% שטחי בניה מעבר לקיים. זאת אף אם המבנה חוצה את "קו ציר מבנה משותף מחייב" כמופיע בנספח הבינוי, או שאיננו עומד בהוראות קווי הבניין של תכנית זו. כל היתר בניה לבנייה חדשה מעבר להיקף זה תותרנה בעמידה של כל המבנים במגרש בקווי הבניין החדשים ובבניה על פי "קו ציר מבנה משותף מחייב" כמופיע בנספח הבינוי - בין אם על ידי הריסת המבנה הקיים ובניית חדש במקומו ובין אם על ידי התאמתו להוראות תכנית זו. על אף האמור לעיל, בסמכות ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה לתת במקרים חריגים הקלות בקווי הבניין, כאשר קיימות לדעתה נסיבות כבדות משקל לכך. בתחום שטח זה תותר בניה זמנית למגורים בתחום מגרשי מגורים בלתי מאוכלסים, לצורך מגורים זמניים בתקופת ההריסה והבניה במגרשים מאוכלסים בפועל. הבניה הזמנית תותר למשך שנה אחת באישור רשות מקרקעי ישראל ובסמכות ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה לתקופת זמן נוספת שלא תעלה על שנה אחת נוספת. עם השלמת הבניה החדשה במגרש הנ"ל</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>תפורק או תיהרס הבניה הזמנית במגרש בו נעשה שימוש זמני. בשאר חלקי המתחם תנאי להוצאת היתרי בניה ותנאי לטופס 4 יהיה הריסה בפועל של המבנים הקיימים.</p> <p>9. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה למגרשי המגורים הגובלים בדרכים המתאריות 1 ו-2 יהיה הקמת גדר בגבול דרכים אלו.</p> <p>11. תנאי להיתרי בניה לשורת המגרשים למגורים הגובלים ביער לאורך כביש 310, הינו אישור ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה לתכנון אחיד לגדר בנויה בגובה מירבי של 1.5 מטר, של כל המגרשים הנ"ל לכיוון היער. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>12. הוצאת היתרי הבניה למגורים יותנו בתנאים הבאים:</p> <p>א. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת מאסף הביוב למתחם וחיבורו למט"ש רהט פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים, למעט לגבי מבנים קיימים בשטח, הוא קיומו של פתרון קצה לביוב ופתרון אספקת מים, מאושרים על ידי משרד הבריאות ומהנדס העיר.</p> <p>ג. היתר הבניה ינתן יהיה לאחר שיובטח כי הפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה הקרובה לנשוא היתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.</p> <p>ד. היתרי בניה למגרשים בעלי חזית מסחרית יתואמו עם משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>13. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות על ידי רשות תמרור מוסמכת.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>14. 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.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה בכל מגרש, יהיה פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטחו וכן הריסת מבנים בשטחו, אשר אינם תואמים תכנית זו ואשר לא מותרת השארתם על פי הוראותיה.</p> <p>הפסולת תפונה לאתר מאושר עפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>16. "תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות עפר ופיתוח, יהיה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>17. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה.</p> <p>18. סידורים לנכים - תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>19. על המהנדס האחראי לבניה, לבחון את האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה בהתאם להנחיות תקן ישראלי 413.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>20. במגרשים שבהם הפיתוח יתוכנן עם שיפועים גדולים, על המהנדס לבחון הנושא על פי שיקולים והנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון בין השאר את הנתונים הסיסמיים.</p> <p>21. תנאי להיתר בניה בתחום אתר עתיקות מוכרז הינו פיקוח של רשות העתיקות במהלך עבודות העפר.</p> <p>22. תנאי לביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות מוכרז מס' 30313/0 "נחל פחר" הינו תיאום ואישור רשות העתיקות.</p> <p>23. תנאי להוצאת היתרי בניה לבנינים יהיה ביצוע בפועל של תכנית הניקוז.</p> <p>24. תנאי לתחילת ביצוע עבודות הפיתוח יהיה הכנת סקר פסולת בתחום התכנית לרבות בערוצי הנחלים, באופן שעבודות הפיתוח יבוצעו בד בבד עם טיפול/פינוי/ מחזור הפסולת, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>25. תנאי למתן היתרי בניה מזרחית לקו מגבלות בניה העובר בנ.צ 178,404 / 586,224 ונ.צ 178,422 / 586,014, יהיה תאום עם משרד הביטחון.</p>	



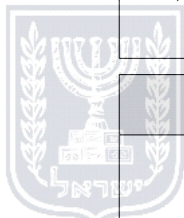
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>1. כללי - חניה במגרשים המצויים ביעודים השונים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. במגורים א' תהיה חובה לסמן בהיתר הבניה מיקום לשתי חניות במגרש. בסמכות ועדת המשנה מקומית לתכנון ובניה לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בניין המגורים על המגרש. במגורים ב'+ג' יתוכנן מקום חניה אחד לכל יחידת דיור, ללא קשר לגודל יחיד. סימון הכניסות לחניות בנספח התנועה הינו עקרוני וניתן לשינוי באישור מהנדס העיר. יותרו חניות תת קרקעיות.</p> <p>2. חניה ציבורית - החניה למסחר המותר בחזיתות המסחריות תהיה בשטח החניה לאורך הכבישים הגובלים ובחניונים המסומנים בתשריט התכנית.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. חניה לרכב כבד - תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.</p> <p>5. בדרכים מס' 5, 7, 31, 41 ו- 42 שבמתחם - יותקנו פסי האטה לצורך מיתון תנועה בקרבת בתי הספר.</p> <p>6. בשלב הקמת הצומת עם דרך ארצית מס. 310 יועברו בדיקות משולשי הראות ומרחקי הראות לאישור חברת נתיבי ישראל. הסדרת משולשי הראות בהתאם לתוצאות הבדיקה, תהיה תנאי לפתיחת הצומת לתנועה.</p> <p>7. אופי ותכנון הצמתים, או הכיכרות הסמוכים למוסדות הציבור, ואמצעי מיתון תנועה, ייקבעו על-ידי רשות התמרור המקומית בהתאם למצב התנועה בפועל טרם הביצוע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו מונה הדפסה 37 תכנון זמין</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר? דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. לבנינים - הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.</p> <p>2. לבניני מגורים - ביצוע בפועל של תכניות התנועה המפורטות, כפי שאושרו על ידי רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>3. לשורת המגרשים למגורים הגובלים ביער לאורך כביש 310 - בנייתה בפועל של הגדר הפונה ליער, בהתאם לעיצוב שאושר על ידי הוועדה המקומית, כמפורט בפרק תנאים להיתרי בנייה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת המתחם, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37