

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 618-0330019**

**מתחם מסחר ומגורים, רהט דרום**

**דרום**

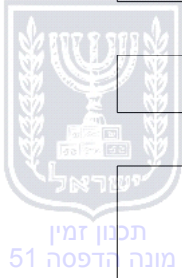
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי רהט**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת ממשיכה את מגמת ההתפתחות של העיר רהט בכלל ושל השכונות הדרומיות בפרט. היא מציעה מתחם בעל ייעודים מעורבים אשר ייתן מענה לריבוי הטבעי של האוכלוסייה ולצרכים הגדלים במקביל להתפתחות העיר.

התכנית כוללת אזור הכולל מבני מסחר ובילוי בשטח של כ-6200 מ"ר, שצפ"ים ואזור מגורים שבו שלושה בניינים של עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת+ קומת מרתף הכוללת גם חניה תת קרקעית. מבני המגורים כוללים 115 יח"ד.

מיקום המתחם בכניסה הדרומית של העיר והנצפות הגבוהה שלו, יתרמו לתדמית העיר ויאפשרו לו לשרת את אוכלוסיית העיר ואוכלוסייה חיצונית ובכך להוות מוקד מסחרי שכונתי ועירוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית מתחם מסחר ומגורים, רהט דרום

**מספר התכנית** 618-0330019

**1.2 שטח התכנית** 45.107 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**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** לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	179100
קואורדינאטה Y	586950

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רהט			

מתחם 9

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100226/4	מוסדר	חלק		5

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 51תכנון זמין  
מונה הדפסה 51תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
13/03/2007	1999	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17/02/402 ממשיכות לחול.	שינוי	17/02/402
23/05/2006	3332	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/305/49 ממשיכות לחול.	שינוי	7/02/305/49



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/08/2017	יעקב פישר	14/08/2017		1: 500	מנחה	בינוי
לא		09/08/2017	גיסאן עבד אלחי	09/08/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מחייב ביחס לחניית המטע ושורת העצים הרציפה בדרום התכנית	29/06/2017	ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	29/06/2017		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח ניקוז	04/04/2017	מחמוד עבד אלחי	04/04/2017		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	מסמך הידרולוגי	05/09/2016	דוד מנינגר	15/08/2016	27	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך נופי סביבתי	05/09/2016	דוד מנינגר	02/03/2016		1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא		09/04/2017	יעקב פישר	09/04/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**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
	פרטי	שעלאן אלעטאונה			חורה	(1)	90	08-6512319	08-6322325	shalan606@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חורה שכונה מס' 1 בית מס' 90, ת.ד. 395 באר שבע.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		שעלאן אלעטאונה			חורה	(1)	90	08-6512319	08-6322325	shalan606@gmail.com

(1) כתובת: חורה שכונה מס' 1 בית מס' 90, ת.ד. 395 באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

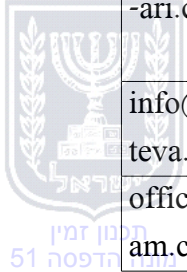
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000	08-6322325	fisher@fe-arc.co.il
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 51תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ		ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286002	08-6270140	office@yaron-ari.co.il
	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא-טבע	עומר	עומרים	9	08-6909305		info@geo-teva.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג תים בע"מ	כוכב יאיר	(2)		09-7935920		office@engte-am.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 559.

(2) כתובת : ת.ד. 4177.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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

הקמת מתחם מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים בכניסה לרהט דרום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע.
2. איחוד וחלוקה של מגרשים.
3. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
4. קביעת זכויות בנייה למגורים, למסחר ולשצ"פ.
5. קביעת מספר יחידות דיור.
6. קביעת תכסית.
7. קביעת צפיפות יח"ד לדונם.
8. קביעת גובה מבנה מקסימלי.
9. קביעת מספר קומות.
10. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב עירוני.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
12. קביעת הנחיות להכנת תכנית פיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	1503 - 1501
מבנים ומוסדות ציבור	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2,1
מסחר	200
שטח ציבורי פתוח	601,600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1000
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1501
גבול מגבלות בניה	מסחר	200
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מתחם	דרך מאושרת	1000
גבול מתחם	דרך מוצעת	1503 - 1501
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	100
גבול מתחם	מגורים ג'	2,1
גבול מתחם	מסחר	200
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601,600
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
הנחיות מיוחדות	מסחר	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	600
ציר	דרך מאושרת	1000
ציר	דרך מוצעת	1502,1501
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	601
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	1000
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	601
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1000
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	601

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	31,854	70.62
דרך מוצעת/קיימת	4,439	9.84
שטח ציבורי פתוח	8,814	19.54
סה"כ	45,107	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,306.44	9.55
דרך מוצעת	5,325.83	11.81
מבנים ומוסדות ציבור	1,945.57	4.31
מגורים ג'	6,965.3	15.44
מסחר	17,156.48	38.03
שטח ציבורי פתוח	9,407.74	20.86

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	45,107.35	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים ג'.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח מס' 1 תותר הקמת שני מבני מגורים.</li> <li>2. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת מבנה מגורים אחד.</li> <li>3. שטח משותף לגינון עבור כל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מטר ליח"ד.</li> <li>4. תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית.</li> <li>5. קומת מרתף - יותרו שתי קומות מרתף. קווי הבניין למרתף יהיו אפס לכל הכיוונים. המרתף ישמש למחסנים, חניה, מתקנים טכניים, מבואות, מדרגות ושטחי שירות.</li> <li>6. יינטעו עצים להצללה.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדר מדרגות יהיה פנימי בלבד.</li> <li>2. צנרות - לא תותר צנרת גלויה. צנרת גז חשמל מים ביוב וכד' תוסתר בקורות המבנה.</li> <li>3. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד.</li> <li>4. מתקנים טכניים כגון מ.א., חשמל, דודי שמש ישולבו במבנה.</li> <li>5. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי וחומרי גמר יהיו בכפוף להנחיות מרחבית של הוועדה המקומית.</li> </ol>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעלי חיים - לא תותר במגרש הכנסת בעלי חיים למעט חיות מחמד.</li> </ol>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>- יותרו חנויות ומסחר קמעונאי וסיטונאי לכל סוגיו, מסעדות, בתי קפה, שירותי אשנב, משרדים ואחסנה הקשורה לפעילות המסחרית.</p> <p>- שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים ויוגשו כחלק מהיתר הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>- באזור המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות, תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג', בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חדר משק ושטחי פריקה וטעינה ימוקמו באופן מוצנע במקומות שלא יהוו מטרד לשטחי המגורים הסמוכים.</li> <li>2. תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית.</li> <li>3. צנרות - לא תותר צנרת גלויה. צנרת גז חשמל מים ביוב וכד' תוסתר בקורות המבנה.</li> <li>4. בקומת מרתף יותרו מערכות מכניות ומחסנים.</li> <li>5. גידור - לא תותר גדר רשת מכל סוג שהוא בגדרות הפונות לכיוון מבני הציבור. גובה הגדר הכולל יהיה עד 2 מ'. גובה מינימלי 1.20 מ'. הגדר הבנויה תהיה בין 60 ס"מ ל - 120 ס"מ.</li> </ol>

4.2	מסחר
	<p>6. יינטעו עצים להצללה.</p> <p>7. ככל שתוקם תחנת תדלוק כאמור בסעיף 4.2, יש לפעול בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינויה ובתיאום עם משרד התחבורה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>זכויות והוראות בניה ושימושים לתא שטח המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם לתכנית תמ"ל/1044:</p> <p>א. מגרש 100 מיועד לבית ספר על יסודי</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית לשנות או לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.</p> <p>ג. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר- יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. במקומות בהם יבנו קירות תומכים גבוהים, ניתן לשלב חניה בנויה בקירו שלא בצמוד לבניין.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. 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 לבניין.</p> <p>ב. כניסות- הכניסות להולכי רגל למוסדות הציבור יהיו ככל הניתן מכיוון השצי"פים והשבילים הצמודים להם.</p> <p>ג. מרתפים- 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> <p>ד. סידורים לאנשים עם מוגבלויות- כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.</p> <p>ה. עיצוב פיתוח ובינוי- 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. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. גובה מרבי של קיר יהיה 1.20 מ' ומעליו תותר גדר, בעיצוב שיאושר על ידי מהנדס העיר. גובה מרבי 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>5. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מרבי של 1.20</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן. על קירות הגובלים בשטח ציבורי פתוח יחולו ההוראות החלות לגבי קירות הגובלים בכבישים.</p> <p>6. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>7. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>8. גומחות לתשתיות (פילרים) יהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.</p> <p>9. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>10. מומלץ שפתחי החלונות יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מרבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.</p> <p>11. בחזית כל מגרש, יש לטעת עצים. אלה יסומנו בהיתר הבנייה.</p> <p>12. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>13. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0.</p> <p>ו. גמישות לתכנית - 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, ספריה 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 ויינתן מענה מלא לפעילות בתי הספר, הגנים ומעונות היום.</p>
ב	<p><b>תשתיות</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> <p>4. במקרים בהם הדבר יידרש, ניתן להעביר תשתיות לרבות קווי ביוב של מגרשים פרטיים. העברת תשתיות וקווי ביוב תיעשה ככל הניתן בתחום קו הבנין.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>גן ציבורי, שבילים, מסלולים לאופניים, גינות, מצללות, פינות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקני כושר גופני, נופש פעיל וספורט וכדומה.</p> <p>- בסמוך למבנים המסחריים הגובלים עם השצ"פ, תותר רחבה מרוצפת אשר תשמש כאזור ישיבה.</p> <p>- מחסני גינות.</p> <p>- שיג (אוהל אירוח) זמני לאירועים חברתיים. לא יותרו סגירות חורף, או סגירות כלשהן אחרות בשטחי הישיבה בשצ"פ.</p> <p>- מערכות תת"ק ומגופי מים עיליים.</p>

	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- חדרי טרנספורמציה.</li> <li>- מערכות תשתית תת קרקעיות.</li> <li>- בתא שטח מס' 600 תוסדר זיקת הנאה למעבר למגרשי המגורים הסמוכים.</li> </ul>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. באישור מהנדס העיר תותר בניית שיג זמני באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר להקמת השיג יינתן ע"י מהנדס הוועדה המקומית תוך שהוא מוגבל מראש בזמן שלא יעלה על 30 ימים. זכויות בניה לשיג יהיו כמפורט בטבלת הזכויות.</li> <li>הקמת השיג מותנית באישור חברת חשמל, אם וכאשר יוקם שם קו חשמל.</li> <li>2. חומרי הגמר יהיו עמידים וקשיחים.</li> <li>3. תותר הקמת מצללות מעץ, מתכת, אלומיניום וכד'.</li> <li>4. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בגוון בהיר.</li> <li>5. יעשה שימוש בצמחיה מותאמת לאקלים המדברי.</li> <li>6. יינטעו עצים להצללה.</li> <li>7. שיפוע הקרקע המקסימלי יהיה 15%.</li> <li>8. גידור- גדרות לכיוון הכבישים והשצ"פים יצופו ויחופו משני צידיהם. לא תותר גדר רשת מכל סוג שהוא.</li> <li>9. גובה הגדר הכולל יהיה עד 2 מ'. גובה מינימלי 1.20 מ'. הגדר הבנויה תהיה בין 60 ס"מ ל-120 ס"מ.</li> </ol>	א
	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לשמור על מעבר להולכי רגל בין מבני המגורים לדרך מס' 1.</li> <li>2. תובטח גישה חופשית לצורכי טיפול ואחזקת תשתיות.</li> <li>3. בתחום זה לא תותר כל בנייה ולא תותר שתילה של צמחים מעמיקי שורש.</li> <li>4. בתא שטח 100, ייאסרו פתחים בקו בניין הדרומי.</li> </ol>	ב
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
	תשמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
	<b>זרכים</b>	א
	רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.	
	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
	תשמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
	<b>זרכים</b>	א
	רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 35	78	50	18723	(2) 4453	580	(1) 2960	10730	4770	4770	1		מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	2	10	(3) 35	37	50	8820	(5) 1975		(1) 1480	5365	2195	2195	2		מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	2	10	(3) 35	37	50	8820	(5) 1975		(1) 1480	5365	2195	2195	2		מגורים ג'
						115		27543	6428	580	4440	16095				>סך <הכל	מגורים ג'
(4)	(4)	(4)		2	(3) 9			6696			(7) 426	(6) 6330		17156	200		מסחר
								910				(8) 910		9097	601		שטח ציבורי פתוח
(9)	(9)	(9)	1	4	16		50	2469			7642	30570	1004	1946	100		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	1		מגורים ג'
(4)	2		מגורים ג'
		<סך הכל>	מגורים ג'
(4)	200		מסחר
	601		שטח ציבורי פתוח
(9)	100		מבנים ומוסדות ציבור

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:

- ניתן לנייד שטחי בניה עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- זכויות, הוראות בניה וקווי בניין לתא שטח מס' 100 המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור" נקבעו בהתאם ובכפוף לתכנית תמ"ל/1044.
- בתא שטח 100 ייאסרו פתחים בקו בניין 0.0.

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

- שטחי השירות יכללו ממ"דים, מחסנים, מבואות, חדרי מדרגות וכדומה.
- שטחי השירות יכללו ממ"דים, מחסנים, מבואות, חדרי מדרגות וכדומה, מתוכם 4293 מ"ר ישמשו לטובת חניה תת קרקעית. התכסית המרבית של קומת המרתף תהיה 85%.
- גובה מקסימלי.
- כמסומן בתשריט.
- שטחי השירות יכללו מחסנים, מבואות, חדרי מדרגות, חניה תת קרקעית וכדומה. התכסית המרבית של קומת המרתף תהיה 85%.
- שטחים אלו ישמשו גם לגגון תחנת תדלוק ולשימושי תחנת תדלוק נוספים בכפוף להוראות תמ"א 4/18..
- שטחי השירות יכללו ממ"מים ומחסנים.
- למבנים זמניים לשיגור/או לשימושים אחרים כמפורט בסעיף 4.4.1.
- כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p>
	<p>1. 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 וחותכים מאפיינים) מיקום הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל פיתוח ועיצוב בהתאם לדרישת הועדה המקומית.</p> <p>התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום גומחות תשתית, מתקני תשתית, קווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים לסוגיהם, התייחסות לחניית במגרשים, התייחסות לחזיתות לכיוון הרחובות ועוד.</p> <p>בתכנית הפיתוח יקבעו הגבהים הסופיים והשיפועים של הדרכים, לאחר שיושלם תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף והם יאושרו על ידי מהנדס העיר. אישור זה יינתן לאחר שמהנדס העיר יאשר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה למסחר או למגורים ללא הצגת תכנון מפורט לפיתוח מגרשי השצ"פים הגובלים איתם.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה קיומן של תכניות 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. הועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה שהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתרי בנייה לתחנת תדלוק יהיה בכפוף לסעיף 4.2 ובכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>5. הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות על ידי הרשות המוסמכת.</p> <p>6. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה.</p> <p>בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות גדרות בינוניות שגובהן מעל 8 סמ' (גדרות סככה או רשת המאפשרות ראות תקינה, תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן, בתחומי משולשי הוראות 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>7. לא יינתנו היתרי בניה לעבודות פיתוח ללא הצגה של פתרון לפינוי פסולת יבשה באישור המשרד להגנת הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>8. תנאי לאכלוס מבני מגורים יהיה אישור כי הושלמה התקנת המיגון הדירתי.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנית ניקוז לטיפול/הסטת תוואי ערוץ הניקוז הפנימי העובר בתחום התכנית, בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת "מקורות".</p>

תשתיות	6.2
<p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>6. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>8. מתקנים לאצירת אשפה יתואמו עם אגף שפ"ע לעניין פינוי פסולת.</p>	
ביוב	6.3
<p>פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש רהט. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בעת התכנון המפורט בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב "מי רהט" ומשרד הבריאות.</p>	
חניה	6.4
<p>- על התכנית לעמוד באופן מלא בתקני החנייה הארציים למסחר ולמגורים התקפים בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>- חניות יתוכננו בתחום המגרש, כולל חניות תפעוליות למסחר.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>1. שמירה על ערכי טבע ונוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אין לפגוע בשטחים הטבעיים הנמצאים סביב השטחים המבונים.</li> <li>- אין לשתול או לטעת מינים פולשים או מתפרצים בתחום התכנית, בהתאם למסמך המלצות של המשרד להגנת הטבע.</li> <li>- כל טיפול או עבודה המסכנת ערך טבע מוגן תעשה בתיאום מול נציג רטי"ג.</li> <li>- יש להימנע משימוש בגדר תלתלית סכינים בעת גידור תחום התכנית, על מנת למנוע פגיעה בבע"ח.</li> </ul> <p>2. מניעת מטרדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא ימוקמו חנויות לממכר מזון טרי/ מסעדות/ מזנונים במבנה הצפון מערבי ביותר של המתחם המסחרי.</li> <li>- הגבול הדרומי של המתחם יגודר בחומה אקוסטית לאורכו של הכביש ההיקפי הגובל עם תחום בית הספר המתוכנן מדרום. החומה תחופה באבן טבעית משני צדיה.</li> <li>- בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992, סעיף 6, לא תהינה עבודות פריקה וטעינה, לרבות איסוף אשפה וטלטול מכלים בין השעות 00:22 ל- 00:06 בבוקר למחרת.</li> <li>- מערכות אזעקה אשר יותקנו בבתי עסק במתחם יופעלו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992, סעיף 9, מערכת אזעקה בנכס (תיקון התשע"א).</li> </ul> <p>3. פסולת:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התוכנית.</li> </ul>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

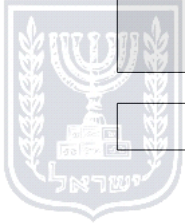


<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>- יוגדרו שני מתחמי איסוף פסולת מרכזיים באזורי החניות התפעוליות, בנקודה הדרום מזרחית ביותר של הקו הכחול ובצדו האחורי של מבנה המסחר הצפון מערבי.</p> <p>- לכל בית עסק יהיה מכל אצירה אשר יוצב על משטח רצפה ומסתור. בהתאם להנחיות הסביבתיות (המשרד להגנת הסביבה, 2002). מכלי האצירה יהיו בעלי דפנות חלקות ומכסה שימנע פליטת ריחות וכניסת בעלי חיים המכלים</p> <p>יוצבו בחלקו האחורי של כל בית עסק ויפוגו אל נקודת האיסוף המרכזית בסוף כל יום עבודה. הרשות</p> <p>המקומית תהיה רשאית לדרוש התקנה של מכבש לאריזות יופרדו מתקני האשפה מריכוז מכלי גז או גז</p> <p>טמון באמצעות קיר הפרדה. פינוי מכלי האצירה הקטנים אל מרכז האיסוף יעשה באחריות כל בית עסק.</p> <p>- מרכזי הפינוי ישמשו להפרדה במקור ויכללו מתקנים נפרדים לפינוי קרטון, נייר, בקבוקי פלסטיק ופסולת מעורבת (אורגנית).</p> <p>- מרכזי האיסוף יכללו רצפת בטון אשר תנוקז למערכת הולכת השפכים של המתחם.</p> <p>- פינוי סדיר של סוגי הפסולת השונים ממרכז האיסוף יעשה ע"פ הנחיות מחלקת שפ"ע של העירייה.</p> <p>4. נטיעת עצי צל:</p> <p>- יש לעשות שימוש בצמחייה מותאמת לאקלים המדברי ונטיעת עצי צל בכל שטחי התכנית.</p> <p>- חובה לבצע חניית מטע ביחס של עץ צל אחד לפחות לכל 4 מכוניות.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. במידה וידרש 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.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו ע"פ החלטת היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>יש להפנות את מי הנגר להשקיית השצ"פים והשטחים המגוננים בתחום המגרשים.</p>	
<p align="center"><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51