

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0462630

רהט - שכונה 36

דרום

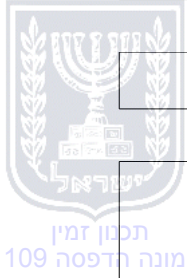
מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

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

המרחב המתוכנן הינו שכונה קיימת שעוברת תהליך הסדרה במקום והשלמה של תכנון חדש. שכונה 36 ממוקמת בשטחים ההיסטוריים של שבת אל- הווייל מתוכם צמחה והתפתחה העיר רהט. בשכונה מתגוררים בעיקר בני משפחתו של השייח' סלמאן אל הווייל. בתחום השכונה קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי. עיקרי התכנית כוללים, בין היתר, קביעת הוראות לשימור. השכונה 36 נתחמת בחלק הצפון מזרחי על ידי כביש מס' 264, ובחלק הדרום מזרחי על ידי רח' עומאר אלמוחתאר שמהווה עורק ראשי וחשוב שמחבר את העיר כולה לכביש מס' 264, מערבה לתכנית מתוכננת שכונה 35 החדשה. רחוב זה מהווה את הכניסה הצפון מערבית לעיר רהט. לשכונה מוצעת תכנית מפורטת שמטרתה הסדרה ותכנון חדש של מרחב המגורים להשלמת המרקם הקיים של העיר רהט ויצירת מלאי עבור מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים שישרתו את תושבי השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

התכנית מציעה הסדרה של 94 ד' של מגורים קיימים, תכנון של 17 דונם עבור מגרשי מגורים חדשים בגודל כ-500 מ"ר פר מגרש שיהוו השלמה למרקם קיים. תוכנית מציעה את הסדרתם של המבנים ובניית 655 יח"ד סה"כ ב- 169 תאי שטח למגורים.

התכנית מגדירה מטריצת פעולות בנוגע לבינוי, תוספת זכויות והסדרה במגרשים קיימים. חלק ניכר מהמבנים הקיימים כיום הינם קרוואנים ומבני איסכורית באיכות ירודה, בנוסף, מיועדים לשכונה מועמדים מריבוי טבעי של שכונות סמוכות. יוזמת התכנית הינה הרשות לפיתוח והתיישבות בנגב בשיתוף עם עיריית רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רהט - שכונה 36

618-0462630

מספר התכנית

260.207 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רהט, בני שמעון
	קואורדינאטה X	176500
	קואורדינאטה Y	591000

1.5.2 תיאור מקום שכונה 36 - מצפון לרחוב עומר אלמוכתאר, בכניסה הצפון מערבית לעיר רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:
רהט - חלק מתחום הרשות: רהט

נפה

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
100225	לא מוסדר	חלק		1
100231	לא מוסדר	חלק		1
400103	לא מוסדר	חלק		1
400205	לא מוסדר	חלק		1
100225/1	מוסדר	חלק		2
100225/7	מוסדר	חלק		1
100231/9	מוסדר	חלק		50

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 109



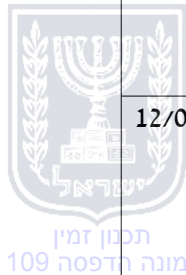
תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1 הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19. הוראות תכנית תמא/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
13/03/2007		1999	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17/02/402 ממשיכות לחול.	שינוי	402/02/17
10/08/1995		4421	4326	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/במ/166 ממשיכות לחול.	שינוי	7/במ/166



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 39 29/05/2022	אייל רבינוביץ	26/04/2022		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לגובה המגרשים בפשט הצפה	15: 43 09/11/2022	עדן בר	09/11/2022			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 58 17/11/2022	עמיר שלי	16/11/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	13: 06 05/04/2022	עמיר שלי	05/04/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף מילולי	11: 37 13/12/2021	קרן אורקין	12/12/2021			מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	13: 23 17/11/2022	קרן אורקין	17/11/2022		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חפירה ומילוי	11: 13 10/04/2022	קרן אורקין	10/04/2022		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	08: 54 17/11/2022	אורן יוסף	16/11/2022		1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב חוברת	13: 40 07/11/2022	אורן יוסף	07/11/2022	10		מנחה	תשתיות
לא	חוברת סקר עצים	11: 26 25/08/2021	שבתאי גונן	01/08/2021	20		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	13: 13 14/11/2022	שבתאי גונן	14/11/2022	1	1: 1250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח ניקוז	11: 13 23/05/2022	מיכאל דינקין	22/05/2022	33		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז קיים	11: 11 23/05/2022	מיכאל דינקין	22/05/2022		1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז מוצע	11: 08 23/05/2022	מיכאל דינקין	22/05/2022		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח שימור	18: 44 11/04/2022	אבי ששון	01/04/2022	96		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	08: 22 14/04/2022	אייל קליידר	01/04/2022	75	1: 1	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח חשמל	10: 11 16/11/2022	דן שרון	15/11/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח פסולת	10: 15 26/05/2022	אבי נוביק	13/12/2021	20	1: 1	מנחה	פסולת בניין
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 53 23/05/2022	רוית ריכטר	22/05/2022	8	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה לבית העלמין	11: 41 23/05/2022	רוית ריכטר	22/05/2022	3		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מנחה לבית העלמין	11: 42 10/04/2022	עדן בר	10/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח

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 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

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		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים הנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268798	Rb_pniot@ moag.gov.il



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	info@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co .il
אדריכל	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים מתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד	1	04-9902215	04-9909990	karen@yaad- arc.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	שבתאי גונן		שבתאי גונן	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	מיכאל דינקין	13605233		אשדוד	הבנאים		08-6705858		office@meyar2013.com
	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	oreny@palgey-maim.co.il
יועץ חברתי	יועץ	תומר כהנא		אתרי מדבר בע"מ	ניר בנים	שדרת הורד	418	08-8600732	08-8600732	tomerlis@bezeqint.net
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	אבי נוביק		שחף תכנון סביבתי בע"מ	קרית טבעון (1)					avi@seagull-env.com
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
מהנדס	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il
מתכנת	יועץ	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		ravit@citylink.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי		ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישאל	46 א	04-6244468	04-8251095	shelly@karni-eng.com
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	דן שרון	510643	דן שרון - א.ב מתכנים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474	04-8336420	dansharon@dansharon.co.il
ד"ר	יועץ	אבי ששון	1111	אבי ששון	תל אביב-יפו	ביאליק	1			

(1) כתובת: קריית טבעון רחוב דבורה הנביאה 14.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30 ל-90 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד.
שיג	חדר סככה או אולם, המשמשים לאירוח באזור המגורים

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 שכונת מגורים חדשה המסדירה במקום את ההתיישבות הקיימת ומאפשרת את התפתחותה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מרחב המגורים הקיים.
2. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
2. קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד.
3. קביעת מספר יח"ד.
4. קביעת גובה הבניה במתחם.
5. קביעת הוראות בניה וקווי בנין לכל יעוד קרקע.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס
8. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור והוראות שימור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
160 - 168, 170 - 175, 180 - 187, 189 - 202, 201, 202, 200, 2001, 2003, 2005 - 2010, 2012 - 2015, 3001 - 3004, 4001 - 4005, 4007, 4008, 4010, 4011, 4014, 4016, 4017, 4020, 4021, 4023, 4024, 4027, 4036 - 4038, 4044 - 5001, 5010 - 5012, 5014 - 6001, 6011 - 6013, 7001 - 7005, 7008 - 7014, 7017, 8000 - 8005, 9001 - 9008, 10001 - 10007, 11001 - 11008	מגורים א'
400, 402, 405, 410	מבנים ומוסדות ציבור
617, 622, 627	שטחים פתוחים
403, 404, 406, 408, 409, 411, 402, 602, 603, 608, 612, 620, 624, 626, 628, 657, 658	שטח ציבורי פתוח
625	יער
807 - 810, 872	דרך מאושרת
802, 803, 805, 841, 845, 847, 857 - 861, 864, 870, 873 - 875	דרך מוצעת
614 - 616, 623	שביל
407, 610, 613, 621, 842 - 844, 848, 850 - 854, 863, 866, 896, 6012	חניון
900, 901	בית קברות
4026	מגורים ותיירות
100	מסחר ותיירות

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
808	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
805, 841, 859	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
613, 613, 854, 866, 6012	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
402, 405	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
401, 4001, 4002, 4016, 4035, 4036, 4039, 4044, 6001 - 6011, 6013, 7004, 7005, 7017	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
409, 612	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
859	דרך מוצעת	אתר/מתחם לשימור
612	שטח ציבורי פתוח	אתר/מתחם לשימור
900	בית קברות	בלוק מבנה לשימור
4026	מגורים ותיירות	בלוק מבנה לשימור
100	מסחר ותיירות	בלוק מבנה לשימור
612	שטח ציבורי פתוח	בלוק מבנה לשימור
900	בית קברות	בלוק עץ/עצים לשימור
808, 809	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
847, 870	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
866	חניון	בלוק עץ/עצים לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1,008, 1,005, 1,002, 1,001, 195, 172 1010 - 1012, 2005, 2009, 2010 2012, 3003, 3004, 4003, 4007 4014, 4021, 4039, 5001, 5006 5009, 5012, 6007, 6009, 7001 7003, 7004, 7008, 7009, 7011 7013, 7017, 8002, 8003, 8005 10001, 10004, 10006
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	4026
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	608, 404, 403
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	622
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	626, 624, 608, 409, 406, 404
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	901
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	808
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	870, 805
דרך /מסילה לביטול	חניון	613
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	405, 402
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	6001 - 6013, 6013, 7005, 7017 8000, 8003, 8005, 9005 - 9008 11002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	404
זיקת הנאה	דרך מאושרת	808
זיקת הנאה	דרך מוצעת	859
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	405
חזית מסחרית	דרך מאושרת	808
חזית מסחרית	דרך מוצעת	805
מבנה להריסה	בית קברות	900
מבנה להריסה	דרך מאושרת	808
מבנה להריסה	דרך מוצעת	803, 805, 841, 857 - 861
מבנה להריסה	חניון	843, 844, 852, 863, 866, 6012
מבנה להריסה	מגורים א'	162, 163, 401, 895, 1008, 1010 2005, 2009, 3001 - 3004, 4001 4003, 4007, 4017, 4020, 4021 4027, 4035, 4039, 4044, 5009 5013, 5014, 6003 - 6005, 6007 6009, 6011, 6013, 7003, 7004 7008, 7009, 7012 - 7014, 7017 8000, 8002 - 8005, 9001, 9002 9007, 9008, 10001, 11004, 11006
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603
ציר נחל	דרך מאושרת	809
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	658, 628
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	901, 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	872,809 - 807
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	857,847,845,841,805,803,802 -
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	875 - 873,870,864,861 850,848,844 - 842,621,610,407 896,866,863,853 -
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	625
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	410,405,400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	187 - 180,175 - 170,168 - 160 189 - 189,1012 - 1001,895,401,202 - 189 2010 - 2005,2003,2001,2000 2012 - 2012,4001,3004 - 3001,2015 - 2012 4003 - 4003,4010,4008,4007,4005 - 4003 4011,4014,4016,4017,4020,4011 4021,4023,4024,4027,4036 - 4027 4038 - 4038,5012,5010 - 5001,4043 - 4038 5014,7001 - 7001,7005 - 7008,7014 - 7017,8000 - 8000,9001,9008 - 10001 - 10001,11007 - 11008
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ותיירות	4026
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותיירות	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	623,616 - 614
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	602,411,409,408,406,404,403 603,608,612,620,624,626,628
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	627,622,617
שימור נופי	בית קברות	901,900
שימור נופי	שטחים פתוחים	617

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49,658.38	19.08
דרך מוצעת	7,575	2.91
יער	3,424	1.32
מבנים ומוסדות ציבור	11,102	4.27
קרקע חקלאית	84,856	32.61
קרקע חקלאית פתוחה	99,186	38.12
שטח ציבורי פתוח	4,406	1.69
סה"כ	260,207.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	8,478.68	3.26
דרך מאושרת	53,823.57	20.68

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.79	35,881.29	דרך מוצעת
2.92	7,585.45	חניון
0.29	761.24	יער
7.16	18,631.22	מבנים ומוסדות ציבור
40.56	105,535.19	מגורים א'
0.28	727.18	מגורים ותיירות
0.31	807.36	מסחר ותיירות
0.19	500.48	שביל
8.29	21,580.04	שטח ציבורי פתוח
2.27	5,895.69	שטחים פתוחים
100	260,207.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. שיג ג. ממ"ד/ממ"ק ד. חנייה מקורה ה. מחסן ו. במגרשים עם סימון "חזית מסחרית" בתשריט - השימושים יהיו מסחר, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות. לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש או ריח ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד ב. תותר הקמת עד שני מבנים במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר, במקרה שיבנו 2 מבנים המרחק המינימלי ביניהם יהיה 6 מ'. ג. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ד. תותר בניית מחסן כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, לא יותרו פתחים בקו בניין 0. ה. שיג יבנה כחלק ממבנה המגורים, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי ואחורי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, תותר כניסה נפרדת לשיג ולמבנה המגורים. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ו. הוראות העיצוב לחזית יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של העיר רהט. ז. אחידות תכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים. ח. מחסן - לא יותרו פתחים בקו בניין אפס עבור מחסן. ט. למרתף תותר בניה בקו בניין 0 ובלבד שתשמר תכנית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%. י. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש. יא. התכנית כוללת 20% יח"ד קטנות יב. במגרשי מגורים גובלים תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0 בין המגרשים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים. בכל מקרה של בניה בקו 0 לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. יג. הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1</p> <p>קווי בניין:</p> <p>א. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ 50 מ"ר (ביום הפקדה של תכנית זו) ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי בניין בהתאם לבינוי הקיים ובצרוף מדידה המופיעה במצב המוצע בתכנית זו ומעידה שהיו בניינים קיימים ביום הפקדה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה. ב. לא ינתן היתר לחריגה מקווי בניין ע"פ הסעיף לעיל, אלא לאחר שהבקשה פורסמה כפי</p>



4.1

מגורים א'

שמפורסמת בקשה להקלה ובכפוף לכך שהועדה החליטה בהתנגדות של בעל הקרקע/בניין/מחזיק בהם והודיעה על כך למתנגדים בכתב רשום.
ג. כל בנייה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

תכנון חזיתות:

א. לא יופנו חזיתות אחוריות או אטומות למגרשים הגובלים או פונים לנחל שובל.



ב

שימור

בתא שטח 2005 פועל מרכז מורשת אל- הווייל. נוסף לשימושים המותרים בייעוד זה תותר הקמת מרכז מורשת לבני שבט אל הווייל. ככל שלא יוקם מרכז מורשת בתא שטח זה יהיה תנאי להיתר בניה מציאת מקום חלופי להקמת המרכז. בתא שטח זה יחולו הנחיות כמפורט בסעיף 6.20

ג

הוראות פיתוח

א. מפלס הכניסה למבנה ופיתוח המגרשים:
מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.5 מ' מפני המדרכה הגובלת, למעט בחזיתות המסחריות (גובה הרחוב),
הכניסה לבניינים תשולב עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים.

ד

הוראות בינוי

הוראות בינוי למסחר:

א. שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.
ב. תהיה כניסה נפרדת למסחר ולמגורים.
ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב הראשי עומר אלמוחתאר, כחזית מסחרית רצופה.
ד. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20.
ה. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר נשק ו/או אזור פריקה וטעינה תתכונן מהם כניסה נפרדת.
ו. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין
ז. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.

ה

מסחר

במגרשים בסימון חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.2.1:

1. המסחר יהיה במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט התוכנית, המסחר והשימושים הנלווים לו ימוקמו לאורך הרחובות הראשיים. חזית מסחרית - מגוון שימושים עסקיים ושירותים אישיים משרתי קהל.

2. מפלס רצפת קומת המסחר יתואם עם גובה המדרכה

3. תותר הקמת קומת גלריה בתוך קומת המסחר.

4. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחרי ולאגף המגורים.

5. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.





4.1	מגורים א'
	<p>6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים או קומת גלריה בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>8. לא יותרו שימושים מזהמים כמפורט בתמ"א 1.</p> <p>9. תנאי להוצאת היתר בניה למסחר יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>10. בשלב ההיתר, יוצג פתרון למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בייעוד זה.</p> <p>11. גגון - יוקם גגון מעל קומות המסחר לכיוון רחוב אל מוכתר עד 3 מטר.</p> <p>12. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p>
ו	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>התכנית מממשת 20% יח"ד קטנות באופן הבא</p> <p>עבור מגרשים בהם 3-5 יח"ד בטבלה תהיה יח"ד אחת קטנה כהגדרתה בסעיף 1.9</p> <p>עבור מגרשים בהם 6 יח"ד ומעלה בטבלה יהיו 2 יח"ד קטנות כהגדרתה בסעיף 1.9</p>
4.2	מגורים ותיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעונאי בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>3. מבנים ומתקני ספורט</p> <p>4. מוזיאונים</p> <p>5. מבנים ומתקני בילוי בידור ונופש</p> <p>6. מתקני משחק ושעשועים</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>8. מבנה לשימור בהגבלות מחמירות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. סככת חניה תותר במבנה נפרד</p> <p>ב. תותר בניית מחסן כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>ג. שיג יבנה כחלק ממבנה המגורים, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי ואחורי 0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, תותר כניסה נפרדת לשיג ולמבנה המגורים. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ד. אחידות תכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים.</p> <p>ה. מחסן - לא יותרו פתחים בקו בניין אפס עבור מחסן.</p> <p>ו. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>ז. ביעוד קרקע זה יש אתר לשימור לגביהם יחולו הנחיות שימור כמפורט בסעיף 6.20</p>

4.2	מגורים ותיירות
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מפלס הכניסה למבנה ופיתוח המגרשים : מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.5 מ' מפני המדרכה הגובלת, למעט בחזיתות המסחריות (גובה הרחוב), הכניסה לבניינים תשולב עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 4026 קיים מבנה לשימור 02 ביה"ס אלכותאב. תנאי להיתר בנייה יהיה כמפורט בסעיף 6.20</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>בתא שטח זה ישנו מבנה בית ספר לשימור יותר שימוש למגורים עבור הדרים במנה היום. ניתן לקיים במבנה עבור שימושי תיירות כגון מוזיאון.</p>
4.3	מסחר ותיירות
4.3.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. מוזיאונים מתקני בילוי בידור ונופש מתקני משחק ושעשועים שטחים ציבוריים פתוחים מעבר תשתיות מבנה לשימור
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ביעוד זה קיים מבנה לשימור "בית השייח" ב. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ג. אחידות תכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים. ד. ביעוד קרקע זה יש אתר לשימור לגביהם יחולו הנחיות שימור כמפורט בסעיף 6.20</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מפלס הכניסה למבנה ופיתוח המגרשים : מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.5 מ' מפני המדרכה הגובלת או הפיתוח. הכניסה לבניינים תשולב עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים.</p>



4.3	מסחר ותיירות
ג	<p>שימור</p> <p>בכל הנוגע להנחיות שימור ולתנאים להיתר בנייה ע"פ סעיף 6.20</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>1. מפלס רצפת קומת המסחר יתואם עם גובה המדרכה או הפיתוח</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים או קומת גלריה בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>4. לא יותרו שימושים מזהמים כמפורט בתמ"א 1.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה למסחר יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>6. בשלב ההיתר, יוצג פתרון למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בייעוד זה.</p>
ה	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>הזכויות המפורטות בטבלה 5 הינם בנוסף למצב הקיים בשטח, מבנה בית השיח הקיים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי ספר.</p> <p>ב. מוסדות דת, חינוך, בריאות רווחה וסעד.</p> <p>ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>ד. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות.</p> <p>ו. בתא שטח 405 אין לתכנן שימושים רגישים לרעש המוגדרים כמבנה א (כגון: בית חולים, בית הבראה, בית אבות עם מחלקה סיעודית או מבנה חינוך)</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. התאמה למוגבלים בניידותם-כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה. כולל מוגבלים פיזית.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. קירות בגבול המגרש וקירות התומכים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן לפי הנחיות הוועדה המקומית וגובה מירבי של הקיר 1.20 מ' מעליו תותר גדר בעיצוב שיאושר ע"י מהנדס העיר. יותר שימוש במסלעות. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים שאינם שטח ציבורי פתוח יהיו בגובה מירבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>4. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות ובאופן נסתר.</p> <p>5. מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות מונה הפעילות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>6. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.</p> <p>7. תותר הקמת מספר מבנים באותו המגרש.</p> <p>8. הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. למרתף תותר בניה בקו בניין 0 ובלבד שתשמר תכנית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.</p> <p>ב. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 410 - בית ספר אל הוזייל יחויב תיעוד ואיתור מבנים מקוריים של בית הספר כתנאי להיתר בנייה</p> <p>בכל הנוגע להנחיות שימור ולתנאים להיתר בנייה ע"פ סעיף 6.20</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מבנים זמניים למגורים:</p> <p>(א) במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני למשפחות שנדרשות להרוס את ביתם עד להקמת בית קבע.</p> <p>(ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>(ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "0").</p> <p>(ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>(ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p> <p>(ו) הועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.</p> <p>(ז) הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינויי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס.</p> <p>(ח) תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>(ט) לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים) גם לא עבור מגורים זמניים.</p> <p>(י) פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינות, חורשות. ב. מצללות. ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ד. גני משחקים לילדים, מגרשי משחקים ה. מתקני ספורט פתוחים. ו. נופש ונוי. ז. שיגים זמניים. ח. ניקוז ומעבר תשתית ט. תא שטח 612 מתחם לשימור י. קיר אקוסטי בתאי שטח 404 יא. בתאי שטח 404, 406, 409, 624 ע"פ המסומן בתשריט, מבנים לצרכי תחנות שנאים של חברת חשמל. העברת מערכות תשיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תעשה שימוש באלמנטים (חומרים, סוגי צמחיה) דומים תוך שמירה על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים. מומלץ לייחד את הגנים השונים ע"י אלמנטי פיסול, אלמנט מים, מתקני משחקים או ריהוט ייחודי וכיו"ב. רצויה יצירת "נוף פנימי" עשיר ע"י עיצוב מענין לתוואי השבילים, עיצוב פני השטח באופן תלת מימדי, שימוש בצמחיה בעלת מופע, גבהים וגוונים עשירים.</p> <p>2. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינון והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.</p> <p>3. פרישת שצ"פים בסמיכות למבני ציבור עם דופן לדרך</p> <p>4. התווית טיילת סמוכה לדרך התוחמת בינוי כלפי נחל שובל</p> <p>5. תותר הקמת קיר אקוסטי בתא שטח 404 לפי תוואי נספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>שיגים- באישור מהנדס העיר תותר בניית שיג (אוהל אירוח) בשימוש זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. כל שימוש אחר יהווה סתיה ניכרת. היתר להקמת שיג יינתן ע"י מהנדס העיר, תוך שהוא מוגבל בזמן מראש באופן שלא יעלה על שבועיים ימים. מרחק למבנה מגורים לא יפחת מ-10 מ'. תותר בניית שיג במגרשים ששטחם מעל 0.5 דונם כמבנה זמני למפגשים חברתיים ולאירועים, באופן שלא יהווה פגיעה באפשרות השימוש של הקהל הרחב בשטח הציבורי הפתוח. היתר בניה</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>לשיג יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינוי השיג בתום תקופת השימוש.</p> <p>התאמה למוגבלים בניידותם- ע"פ תקנים.</p> <p>מתקני משחק וספורט- בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים.</p> <p>יכול שישלבו גם מתקנים לכושר גופני, הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בשטחים ינטעו עצים רבים מתוך מטרה ליצור צל מרבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>שבילים ורחבות יהיו מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות לרוכבי אופניים ולמוגבלי ניידות. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים באופן שתישמר רציפותה. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. פינות ישיבה ומתקני שתיה ימוקמו ליד מוקדי פעילות ויוצלו באמצעות פרגולות, מפרשי צל וכד'</p> <p>יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>תא שטח 612 - מתחם לשימור - טחנת קמח</p> <p>במתחם שרדו המרכיבים הבסיסיים של הטחנה, ובהם המנוע, הבריכה ואבני ריחיים.</p> <p>בכל הנוגע להנחיות שימור ולתנאים להיתר בנייה ע"פ סעיף 6.20</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. בתאי שטח 404, 406, 409, 624 תותר בניה בשיעור 5% משטח המגרש או 50 מ"ר, הקטן מביניהם</p> <p>2. בתאי שטח 404, 406, 409, 624 יותרו (כמסומן בתשריט) שנאים לאספקת חשמל למגרשי המגורים בתכנית</p>
4.6	שביל
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>ג. מעבר תשתית ציבורית תת קרקעית</p> <p>ד. תאורה לשבילים</p> <p>ה. הצללה</p> <p>ו. גינון ונטיעות.</p>

4.6	שביל
	ז. ריהוט רחוב, ריצוף.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יינטעו עצי צל במרחקים שלא יעלו על 10 מ', נטיעת העצים תייצר הצללה של לפחות 50% משטח ריצוף המדרכה.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות. ב. תמרורים, ריהוט רחוב ותאורה. ג. צמחיה, עצי נוי. ד. שבילים להולכי רגל. ה. שבילי אופניים. ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית. ז. מתקני מיחזור אשפה. ח. בתחום דרך 264 יותרו השימושים לפי סעיף 1 בפרק א' לחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט
ב	הוראות פיתוח
	1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון כאמור בסעיף 6.5. הפיתוח יהיה עפ"י חתכים אופייניים בכבישים, באופי אינטנסיבי, ובדגש על הצללה מרובה. 3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'. 4. שבילי אופניים לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית. 5. יינטעו עצי צל ובמרחקים שלא יעלו על 10 מ', נטיעת העצים תייצר הצללה של לפחות 30% משטח ריצוף המדרכה. 6. כל הכתוב קובע רק לדרכים מקומיות שאינן באחריות נתיבי ישראל. אין להגביל את הפיתוח בתחום הכבישים שבאחריות נת"י. 7. לא תותר כל בנייה עד לקווי הבניין לדרך 264 מלבד קיר אקוסטי.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

4.8	דרך מוצעת
	<p>א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות. ב. תמרורים, ריהוט רחוב ותאורה. ג. צמחיה, עצי נוי. ד. שבילים להולכי רגל. ה. שבילי אופניים. ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית. ז. מתקני מיחזור אשפה.</p>
4.8.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט
ב	הוראות פיתוח 1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון כאמור בסעיף 6.5. הפיתוח יהיה עפ"י חתכים אופייניים בכבישים, באופי אינטנסיבי, ובדגש על הצללה מרובה. 3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'. 4. שבילי אופניים לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית. 5. יינטעו עצי צל ובמרחקים שלא יעלו על 10 מ', נטיעת העצים תייצר הצללה של לפחות 30% מונח הדפסה 109
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח (610, 407) חנייה עבור רכב קל וכבד, חנייה ציבורית, חניית אורחים בלבד. 2. גינון ונטיעות 3. תשתיות 4. נגישות לחניה פרטית</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בכל חניה פתוחה ולאורך כל כביש ינטעו עצי צל כך שלכל 3 חניות ניצבות ו 2 חניות מקבילות, ינטעו לפחות עץ צל אחד.
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים
	<p>א. תא שטח מספר 900 יישמר כאתר בית קברות קיים וגם מיועד לקבורה חדשה. ב. תא שטח מספר 901 יישמר כאתר בית קברות היסטורי בו תיאסר כל בנייה וחנייה</p>

4.10	בית קברות
	<p>ג. בית קברות לישוב, שטחי קבורה לקבורת שדה. ד. מבנה הספדים הכולל שירותים סניטריים ומחסן. ה. רחבת התכנסות, שטחי גינון והצללה ושבילים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח יהא בהתאם לנספח בינוי מנחה שיוגש לאישור מוסד התכנון בכפוף להוראות תמ"א 19. נספח הבינוי יפרט את גבהי המפלסים, דרכים חניות ושבילים, מיקום המבנים. הציבוריים, שלבי הפיתוח וכל המרכיבים המפורטים בסעיף 3.2. ה. בהוראות תמ"א 19.</p> <p>2. צפיפות הקבורה בטרסות לא תפחת מ 400- מקומות קבורה לדונם ברוטו.</p> <p>3. כיוון הקבורה יהא בכיוון "הקיבלה".</p> <p>4. בית הקברות יהיה מוקף גדר או קיר מחומרים 'בני קיימא' שגובהו לא יפחת מ 1.5 מ' והרשות הממונה על בית העלמין תדאג לאחזקתו במצב תקין.</p> <p>5. גבהי הפיתוח יאזנו, ככל הניתן, עבודות חפירה ומילוי באתר.</p> <p>6. לא יותר לשפוך או לערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים מחוץ לתחום העבודות ותחום בית העלמין.</p> <p>7. עבודות הפיתוח בבית עלמין יהיו בהתאם לשלבי פיתוח המתחם. לא יותר פיתוח שלב חדש, לפני השלמת פיתוח כל חלקות הקבורה וקירות התמך בשלב הקודם ואכלוס של 70% ממקומות הקבורה שבו.</p> <p>8. לא יתאפשר כל בינוי בתא שטח 901 - בית העלמין ההיסטורי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניה לבית הקברות תתוכנן במגרשי החניה בסמוך ובתחום בית הקברות בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר. לא תתאפשר חנייה בתא שטח 901.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות התמך בין הטרסות יבנו מאבן טבעית מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה או אבן מתועשת דמוית אבן טבעית. חיפוי קירות התמך יהיו זהים בכל שטח בית העלמין.</p> <p>2. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים.</p> <p>3. יעשה שימוש בצמחיה עמידה לתנאי יובש ומתאימה לאקלים ותנאי הקרקע. בשטח התכנית שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילה של צמחי נוי ועצי צל.</p> <p>4. פיתוח המתחם ישלב ריהוט מתאים וספסלים, תאורת חוץ ושילוט.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 900 קיים מתחם לשימור נופי ב' - בית קברות (בית העלמין הוותיק) של שבט אל הווייל. הנחיות למתחם יהיו כמפורט בסעי' 6.20.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. ניקוז נגר עילי יעשה אל המדרון הטבעי בכל היקף בית הקברות, בצורה מפוזרת מכל טרסה בנפרד.</p> <p>ב. חלקות הקבורה יאטמו ויבוצעו בשיפועים שירחיקו את הנגר העילי מתחום אזור הקבורה.</p>



4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי של האדמה. ב. מעבר קווי תשתית. ג. מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר. ד. דרכים וחנייה לרבות חנייה לרכב כבד. ד. שטחי שירות ומתקנים דרושים לפעילותם של הני"ל. ו. גינון ז. קיר אקוסטי בתאי שטח 627, 622</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. תותר הקמת קיר אקוסטי בתא שטח 627, 622 לפי תוואי נספח הבינוי. 2. בתאי שטח 627, 622 לא יותר מעבר של תנועת רכבים בשבילי הולכי הרגל.</p>
4.12	יער
4.12.1	שימושים
	<p>א. פעילות ממשק הנדרשת אך ורק לשמירת ולאחזקת השטח ומניעת שריפות. ב. פעולות נטיעה, הדברה, דיפון ופילוח הקרקע. הפעולות יעשו תוך שימת לב לשימור המשאבים הטבעיים והפיסיים הקיימים בשטח. ג. נקודות תצפית בנוף. ד. מצפורים ללא מבנים, דרכי יער. ה. דרכי נוף לטיולים ודרכי יער לתחזוקת היערות ובכלל זה דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה בפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני.</p>
4.12.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	שרות						
60	1	4	7	2	85	238	70	280	391		160	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	407		161	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	401		162	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	401		163	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	402		164	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	400.5		165	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	426		166	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	406.7		167	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	416.5		168	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	421		170	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	442		171	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	520		172	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	544		173	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	414		174	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	429		175	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	545		180	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	538.9		181	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	521		182	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	506		183	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	410		184	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	556.5		185	מגורים א'	מגורים א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	588.8		186	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	496		187	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	553.8		189	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	549		190	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	413		191	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	393		192	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	401		193	מגורים א'	מגורים א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	515.5		194	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	419.5		195	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	423		196	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	423		197	מגורים א'	מגורים א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	404		198	מגורים א'	מגורים א'

מ"ר) העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות				
60	1	4	7	2	85	238	70	280	401		199	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	400.5		200	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	455		201	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	404.9		202	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	630		401	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	606		895	מגורים	א'
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1101		1001	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	361		1002	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	526		1003	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	459		1004	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	574		1005	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	558		1006	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	657		1007	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	671.5	197.5	790	928		1008	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	530		1009	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	671.5	197.5	790	907		1010	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	657		1011	מגורים	א'
270	1	4	7	9	85	943.5	222	1110	1176		1012	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	914		2000	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	491		2001	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	778		2003	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	580		2005	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	948		2006	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	529.8		2007	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	474		2008	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	792		2009	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	238	56	280	405		2010	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	802		2012	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	543		2013	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	521.5		2014	מגורים	א'
330	1	4	7	11	85	1139	268	1340	1656		2015	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	647		3001	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	788		3002	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	840		3003	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	861		3004	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	933.9		4001	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	504		4002	מגורים	א'

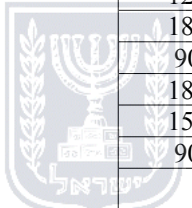
מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות				
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	690.3		4003	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	729.4		4004	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	504.6		4005	מגורים	א'
240	1	4	7	8	85	867	255	1020	1178.6		4007	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	464.9		4008	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	496		4010	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	410		4011	מגורים	א'
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1090		4014	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	766		4016	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	686		4017	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	420.6		4020	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	474		4021	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	515		4023	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	961		4024	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	450		4027	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	486		4028	מגורים	א'
120	1	(1) 2	7	4	85	433.5	127.5	510	833		4029	מגורים	א'
90	1	(1) 2	7	3	85	314.5	92.5	370	682.5		4030	מגורים	א'
90	1	(1) 2	7	3	85	314.5	92.5	370	633		4031	מגורים	א'
90	1	(1) 2	7	3	85	314.5	92.5	370	673.7		4032	מגורים	א'
120	1	(1) 2	7	4	85	433.5	127.5	510	819		4033	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	608		4034	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	851		4035	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	844.3		4036	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	591.8		4038	מגורים	א'
270	1	4	7	9	85	943.5	222	1110	1319		4039	מגורים	א'
90	1	(1) 2	7	3	85	314.5	92.5	370	615.8		4040	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	439.8		4041	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	463		4042	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	490		4043	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	531		4044	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	864		5001	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	989		5002	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	873.4		5003	מגורים	א'
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1066		5004	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	675		5005	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	700		5006	מגורים	א'

מ"ר) העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות				
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1081.7		5007	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	763		5008	מגורים	א'
240	1	4	7	8	85	867	255	1020	1205		5009	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	809		5010	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	606.6		5012	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	571		5013	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	486.4		5014	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	853.6		6001	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	673.3		6002	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	676.2		6003	מגורים	א'
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1030		6004	מגורים	א'
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1056.5		6005	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	553		6006	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	671.5	197.5	790	914.2		6007	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	674.8		6008	מגורים	א'
240	1	4	7	8	85	867	255	1020	1194.3		6009	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	489		6010	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	680		6011	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	891.9		6013	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	570		7001	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	737		7002	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	681		7003	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	489		7004	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	538.4		7005	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	444.5		7008	מגורים	א'
180	1	4	7	6	85	629	185	740	962.9		7009	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	563		7010	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	633		7011	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	195.5	57.5	230	360.9		7012	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	662.4		7013	מגורים	א'
60	1	4	7	2	85	238	70	280	416.9		7014	מגורים	א'
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	530		7017	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	669.3		8000	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	655.3		8001	מגורים	א'
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	571		8002	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	552.5	162.5	650	769.6		8003	מגורים	א'
150	1	4	7	5	85	510	150	600	755		8004	מגורים	א'

מ"ר) העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						שרות	עיקרי		שרות				
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	623		8005	מגורים	א' מגורים
150	1	4	7	5	85	510	150	600	800.4		9001	מגורים	א' מגורים
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	575.1		9002	מגורים	א' מגורים
150	1	4	7	5	85	552.5	162.5	650	750.3		9003	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	430		9004	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3		314.5	92.5	370	533.4		9005	מגורים	א' מגורים
150	1	4	7	5	85	510	150	600	817.7		9006	מגורים	א' מגורים
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	681.5		9007	מגורים	א' מגורים
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	670		9008	מגורים	א' מגורים
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	637.5		10001	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	567		10002	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	551		10003	מגורים	א' מגורים
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	635		10004	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	512.5		10005	מגורים	א' מגורים
60	1	4	7	2	85	238	70	280	422		10006	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	502		10007	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	522.7		11001	מגורים	א' מגורים
210	1	4	7	7	85	748	220	880	1045		11002	מגורים	א' מגורים
120	1	4	7	4	85	433.5	127.5	510	675		11003	מגורים	א' מגורים
180	1	4	7	6	85	629	185	740	997		11004	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	454		11005	מגורים	א' מגורים
180	1	4	7	6	85	629	185	740	934		11006	מגורים	א' מגורים
150	1	4	7	5	85	510	150	600	766		11007	מגורים	א' מגורים
90	1	4	7	3	85	314.5	92.5	370	527.2		11008	מגורים	א' מגורים
		2		(3) 1	85			35	(2) 140	742	4026	מגורים	ותיירות
		2			(2)			200	(2) 450	742	4026	תיירות	ותיירות
		2						20	(4) 100	859	100	תיירות	מסחר ותיירות
								(6) 40	(5) 70		- 6001 ,8003 ,6005 ,9002 ,8004 ,9004 11002	מסחר	א' מגורים
								(6) 40	(5) 66		,11001 9005	מסחר	א' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

מ"ר) העיקרי מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
								300	10251	מבנה הספדים	900	מבנים ומוסדות ציבור לדת	בית קברות
								75	10251	מבנה ושירותים	900	בית קברות	בית קברות
								2000	10251	מצללות וקירויים קלים	900	בית קברות	בית קברות
	1	2			40	85%	(6) 30	(7) 200					מבנים ומוסדות ציבור
								(8) 5			406, 404 624, 409		שטח ציבורי פתוח
	1	2			40	85%	(6) 30	200%			400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2			40	85%	(6) 30	200%			402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2			40	85%	(6) 30	200%			405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	2			40	85%	(6) 30	(9) 200			410	מבנים ומוסדות ציבור	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
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין לפי המסומן בתשריט

ב. ביעודים דרך מאושרת, דרך מוצעת ושטחים פתוחים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר למתקן בכפוף לסדר
 העדיפויות הקבועים בסעיף 6.16.

ג. התכנית מממשת 20% יח"ד קטנות באופן הבא

עבור מגרשים בהם 3-5 יח"ד בטבלה תהיה יח"ד אחת קטנה כהגדרתה בסעיף 1.9

עבור מגרשים בהם 6 יח"ד ומעלה בטבלה יהיו 2 יח"ד קטנות כהגדרתה בסעיף 1.9

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שתי קומות מעל הקרקע - קומת קרקע וקומה 1 בלבד.

- (2) בתא שטח זה קיים מבנה לשימור בהגבלות מחמירות. תוספת בניה תתאפשר רק לאחר השלמת תיק תיעוד מלא ובהתאם להנחיות בסעי' 6.20 ..
- (3) ע"פ הקיים בשטח.
- (4) בתא שטח זה קיים מבנה לשימור ארמון השייח'. תוספת בניה תתאפשר רק לאחר השלמת תיק תיעוד מלא ובהתאם להנחיות סעי' 6.20 א..
- (5) 70 מ"ר ליחיד.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מהשטח העיקרי.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תא שטח 410? בתא שטח זה קיים מתחם ביי"ס אל הוזייל. תוספת בניה תתאפשר בהתאם להנחיות בסעי' 6.20.
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או 50 מ"ר, הקטן מביניהם.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתא שטח זה קיים מתחם ביי"ס אל הוזייל. תוספת בניה תתאפשר בהתאם להנחיות בסעי' 6.20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 ע"י מהנדס העיר. תוכנית הפיתוח תכלול:
 - א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים וחומרי הגמר.
 - ב. מפלסי כניסה של המבנים.
 - ג. חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות.
 - ד. פיתוח השטחים הפתוחים.
 - ה. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לאתרים, למבנים ולמתחמים לשימור ולשימור נופי שבתחום התכנית.
 - ו. מיקום מתקני אשפה ומחזור בשטחים הציבוריים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.
 - ז. עיצוב אדריכלי בתיאום עם מה"ע.
 - ח. הבינוי הסופי יתואם עם מה"ע בהיתרי בניה.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והגשת סקר עצים בוגרים מלא במסגרתו ייועדו העצים לשימור, העתקה וכריתה ואישורו ע"י פקיד היערות. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום סקר העצים בתכנית. בשל רגישות האוכלוסייה בתחום התוכנית לתהליכי תכנון ובניה נסקרו חלק מהעצים ממרחק. בתוכנית זאת נדרשת חוות דעת פקיד יערות בעת התכנון המפורט והגשת התרי בנייה. יש לקבל אישור לכריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות.
 - נספח העצים הבוגרים בשלב התב"ע אינו מהווה תחליף לתיאום עם פקיד היערות בשלב היתר הבנייה.
 6. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י נתבי ישראל ורשויות התמרור המוסמכות. תנאי לתעודת גמר (טופס 4) הינו ביצוע בפועל של תוכניות התנועה המאושרות.
 7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 8. תנאי למתן היתרי בניה של בית העלמין: תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1: 250 שתוגש כחלק מהיתר הבניה. התכנית תקבע את מיקום טרסות הקבורה, גבהי הטרסות, גבהי ומיקום קירות תמך, מיקום המדרגות והרמפה, מיקום מבנים והסככות, מיקום משטחי הבטון והכנה לקבורה, נטיעות וחומרי בניה וגמר וכל המרכיבים המפורטים בסעיף 3.2. ה. בהוראות תמ"א 19. התכנית תכלול שטחי התארגנות ודרכים זמניות לביצוע העבודות, אשר ימוקמו ככל הניתן בתחום השלב המיועד לפיתוח. תכנית הבינוי תתייחס לשטח בית העלמין על רכיבו הבנויים והנופיים.
 9. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.



הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>10. תנאי לקבלת היתרי בניה מתוקף תכנית זו הינו הקמת קו מאסף לשכונה וחיבורו למט"ש רהט.</p> <p>11. תנאי לקבלת היתרי בניה מעבר ל 170- יח"ד חדשות מתוקף תכנית זו הינו שדרוג מט"ש רהט, או אישור משרד הבריאות ליכולת המט"ש לקלוט השפכים.</p> <p>12. בבקשה להיתר יוצג פתרון הספקת מים, ביוב ודרך גישה בהתאם לקבוע בתכנית על נספח הביוב להציג גם את פתרון הזמני וגם את חיבורו לתשתית הקבע.</p> <p>13. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>14 (א). במקומות בהם חורגים בניינים קיימים בבנייה קשיחה, המשמשים למגורים וששטחם הכולל גבוה מ-50 מ"ר ביום הפקדתה של תכנית זו, מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הוועדה המקומית, על פי המלצת מהנדס הוועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים. (ב). כל בנייה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. (ג). לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבנייה לפי סעיף א לעיל, אלא אם המבנה עומד בתנאים למתן היתר בנייה לפי תכנית זו ולפי כל חיקוק אחר</p> <p>15. תנאי להיתר בניה, היתר הריסה והיתר פיתוח בתאי שטח בהם קיימם אתרים, מבנים ומתחמים לשימור יהיה כמפורט בסעי' 6.20</p> <p>16. תנאי מתן היתר בנייה לשימושי מלונאות יהיו מתן אישור משרד התיירות.</p> <p>17. תנאי למתן היתר למבני המגורים שבתחום הפשט (מגרשים 160, 165-168, 180-184, 198-199, 2001, 2003, 2012, 10007) יהיה מותנה בהקמת הכביש המוגבה הסמוך ואישור רשות הניקוז.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית להסדרת מקטע הנחל שתחום ההשפעה שלו חופף לתחום התכנית ע"י רשות הניקוז שקמה בשור.</p>	

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.2
<p>19. תנאי להיתר בניה (תשתיות ופיתוח) בצפון התכנית (תאי שטח 189-192, 1011, 4029-4034, 4040, יהיה אישור תכנון אקוסטי מפורט ע"י המשרד להגנת הסביבה, כמפורט בסעיף 6.13.</p> <p>20. תנאי לאכלוס המבנים בתאי שטח 189-192, 1011, 4029-4034 יהיה בניית הקירות האקוסטי. בניית הקירות האקוסטיים תהיה בתיאום ובאישור נתיבי ישראל. לא תותר חדירת הקיר האקוסטי לתחום זכות הדרך של כביש 264.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם נדרשת השלמת מיגון באמצעות טיפול אקוסטי במעטפת המבנה, יהיה הגשת נספח אקוסטי בו יפורטו אמצעי המיגון ואישורו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 4033-4029, 4040 יהיה סקר איכות אוויר ויישום המלצותיו של מציאת חריגות. סקר זה יעשה בתיאום ובאישור נתיבי ישראל, ושלא על חשבונה.</p> <p>23. לא יורשו עבודות בתחום זכות הדרך 264 (כולל צומת הדרך עם הדרכים הפנימיות לרהט) ללא אישור נתיבי ישראל. לא יותרו חיבורים נוספים שאינם סטטוטוריים.</p> <p>24. תכנון מפורט לקירות האקוסטיים יבוצע תוך תיאום עם כל גורמי התשתית הרלוונטיים תוך התייחסות לאלמנטים של כלל התשתיות הקיימות בשטח, התכנון המפורט יתאים את עצמו לתשתיות אלו.</p> <p>25. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>26. תנאי להיתר בנייה בשטח התוכנית יהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע לרבות ההחמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בשטחים בהם חשד להגברת שתית חריגה. תכנון מבנים</p>	

6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.2
<p>המוגדרים כבעלי מקדם חשיבות א' בתקן 413 העדכני (נספח 5), וכן מבנים רגישים כגון גשרים ומחלפים, יתבסס על תוצאות סקר תגובת אתר ספציפי. לחילופין, התכנון יתבסס על בחינה נקודתית ואפיון תנאי הקרקע באתר ועל הממצאים הרלוונטים מסקר תגובת האתר הסמוך.</p> <p>27. באפיקי הנחלים ובעיקר בנחל שובל, עשויים להתקיים תנאי סף להתנזלות כתוצאה משילוב של אופקי מים שעונים רדודים, בעיקר עונתיים, וחתך גרנולרי. תנאי למתן היתר בניה וביסוס למבנים, תשתיות ניקוז וגישור בשטחים אלה יהיה חוות דעת גיאוהנדסית המתייחסת לאפשרות זאת בהסתמך על ביצוע קידוחים והצגת תכנון בהתאם.</p> <p>28. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון מוגן בהנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413 המעודכן וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי הנוכחי, בחוות הדעת ובדוחות הגיאוהנדסיים, שיצורפו כנספחים.</p>	

6.3 חניה	6.3
<p>1. החניה תהיה בתחום מגרש המגורים ובהתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. חניה במפריצי חניה לאורך דרכים תהיה חניה ציבורית.</p> <p>3. בהתאם להנחיות תקן החניה, יש לתכנן חניה תפעולית בתחומי המגרשים המסומנים ביעוד מסחר בכלל זה מרחב לתמרון רכב השרות באופן שיכנס למגרש באופן חזיתי ויצא חזרה לרחוב באופן חזיתי.</p> <p>4. באזור בו החזית המסחרית משתרעת על פני מספר מגרשים, יש לקבוע חניה תפעולית כך שהמרחק מהחניה התפעולית למסחר אותו היא משרתת יהיה סביר ולא יעלה על מספר עשרות מטרים, לפי מאפייני האזור והמסחר, ותהיה גישה נוחה להובלת סחורות ומטענים מהחניה למסחר. בשטח מסחרי קטן מ-400 מ"ר בו לא ניתן להגדיר חניה תפעולית במגרש, יש לוודא כי בקרבת מקום קיימת אפשרות לחניה תפעולית. במקרה זה החניה התפעולית, אם הוגדרה במסגרת זכות הדרך, תהיה בנפרד מיתר החניה לאורך אבן השפה(אם קיימת). במקרה זה החניה התפעולית תוגדר לפי פרט מנחה במילואה נפרדת בנספח התנועה בקני"מ 1:250.</p> <p>5. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p> <p>6. יותרו חניות תת קרקעיות.</p> <p>7. הסדרי התנועה יהיו בסמכות רשות התימרון ולכן, שינוי בהסדרי תנועה אף אם צוינו כאלה בנספח התנועה, לא יחייב תיקון ו/או שינוי מסמכי תב"ע.</p>	

6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>1. תוכנית פיתוח השטח תכלול תוכנית ניהול סביבתי של אתר הבניה לרבות הגדרת אמצעים למניעת מטרדי רעש, אבק, מניעת פגיעה בנחל, תוכנית פעולה לטיפול בעודפי עפר ושיקום נופי בתום עבודות ההקמה.</p> <p>2. ניתן יהיה לנצל חומר גלם ככל שימצא מתאים לצרכים של משק הבנייה והסלילה וככל שלא יהיה בניצולו כדי לפגוע במטרות התכנית.</p> <p>3. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.</p> <p>4. מינים פולשים</p> <p>א. טרם תחילת העבודות יוכן דוח טיפול במינים פולשים, באמצעות אגרונום/אקולוג, לכל שלבי</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>הבניה.</p> <p>ב. האגרונום יגדיר את שיטת הטיפול בהתאם למינים המטופלים כולל טיפול מערכתי בכל שלבי ההתפתחות של הצמחים (בוגרים, צעירים, נבטים וبنק הזרעים).</p> <p>5. מסעדות</p> <p>א. במסגרת ההיתרים ייקבעו מיקומי הפירים היעודיים לפליטת העשן ואמצעי הטיפול המוצעים.</p> <p>ב. תנאי עבור שימושים להסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית ואישורה ע"י היחידה הסביבתית ברהט. פרשה טכנית זו תעסוק במתן תשתית לפתרונות למזעור השפעות סביבתיות של עסקי הסעדה לרבות פתרונות תשתיים בהיבטי רעש איכות אוויר וריחות, מערכת הביוב ומפרידי השומן ופינוי פסולת.</p> <p>6. אסבסט</p> <p>א. בטרם הריסת מבנים יש להוציא את כל פריטי האסבסט ולפנותם, הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011.</p> <p>ב. במידה ומזוהים פסולת אסבסט או מבני אסבסט בין החומרים, יש לפעול להוצאת אסבסט מתוכן ופינויו לאתר מורשה, בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.</p> <p>ג. לאחר ניקוי השטח מאסבסט ניתן יהיה להמשיך בתהליך ההריסה פינוי פסולת הבניין.</p> <p>7. נחל גרר</p> <p>א. נחל גרר יתוכנן כמרחב ירוק המשלב תרבות פנאי עם זרימה עונתית ניקוז וניצול מי נגר תוך חלוקת השטחים הפתוחים בסביבת הנחל לשטחים אקסטנסיבי, בעיקר מדרונות הנחל, ולשטחים אינטנסיביים בסמוך לבינוי במדרונות המתונים ובחלקו התחתון של הנחל.</p> <p>ב. התווית טיילת תוחמת בינוי המאפשרת רציפות הליכה ונגישות מיטבית. דירוג הטיילת ביחס לבינוי ב- 1.5 מ' יאפשר לשמור על פרטיות הדיירים בד בבד עם הקניית תחושת ביטחון למשתמשים השונים. בין מבני הציבור לטיילת יישמר, ככל הניתן, הפרש גובה שאינו עולה על 1 מ'.</p> <p>ג. פיתוח בתחום הנחל ייעשה תוך התייחסות להיבטים של שימור קרקע, צמצום תופעת המנהור הקפילרי, שיקום עם אדמת חישוף מקומית נקיה, שימוש בצמחיה מקומית ויצירת בתי גידול המעודדים טבע עירוני.</p> <p>ד. ניתוב וניהול מי נגר ייעשה באופן שלא גורם לסחיפה מואצת בבתרונת הלס. כחלק מתכנית מפורטת לפיתוח הנחל מוצע לעשות שימוש באמצעים שונים לאיסוף, השהייה וויסות וניצול מי הנגר ע"י יצירת לימנים, טרסות נחליות וטרסות חקלאיות.</p> <p>ה. יתאפשרו חציות הנחלים ע"י גשרונים להולכי רגל ורוכבי אופניים לצורך הבטחת המשכיות החיבוריות והקישוריות משני צידי הנחל. חציית הנחל ע"י כביש תעשה בגשר.</p> <p>ו. בכל מקרה, תישמר רציפות עורק הנחל וזרימת המים בו. הפתרונות ההנדסיים יתנו מענה כוללני לשימור קרקע והגנה מפני התחתרות של קרקע הלס.</p> <p>ז. בשצ"פים הגובלים בנחל גרר יעשה שימוש בתאורת LED עם גופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (CUT-OFF), למניעת זליגת אור לכיוון הנחל.</p>	



בניה ירוקה	6.5
<p>1. תנאי להיתר בנייה לתאי שטח אשר ביעוד "מבנה ציבור", יהיה עמידה בהנחיות מהנדס העיר או הוועדה המקומית בנושאי בנייה ירוקה, הקשורים לעיצוב המבנים ופיתוח השטח, כגון:</p> <p>א. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6.5 בניה ירוקה	6.5
<p>ב. אופן העמדת המבנה, הצללת חזיתות</p> <p>ג. שימוש וניצול אנרגיה סולארית</p> <p>ד. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהייה מחוץ למבנים.</p> <p>ה. שימוש בצמחייה חסכונית במים</p> <p>ו. שימוש בתאורה טבעית</p> <p>ז. בידוד מעטפת המבנים, תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי</p> <p>ח. ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא ב</p> <p>מסמכי ההגשה יכללו שרטוטים, חישובים, הדמיות וסימולציות בנושאים אלו, על פי דרישת מונה הדפסה 109</p> <p>מהנדס העיר ו/או הועדה המקומית.</p>	

6.6 הוראות פיתוח	6.6
<p>לעת פרסום הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית, אלו יגברו על הכתוב בסעיף זה, והוראות אלה יראו כמבוטלות</p> <p>1.</p> <p>א. שבילים ורחבות יהיו מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי ניידות. מערכת השבילים תכלול שבילים ישרים וטבעתיים להליכה, ריצה ורכיבה על אופניים. רוחב שבילי אופניים - לפחות 2.5 מ', רוחב שביל הליכה ראשי לפחות - 4.0 מ'. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים באופן שתישמר רציפותה.</p> <p>ב. פינות ישיבה ומתקני שתיה ימוקמו ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים.</p> <p>ג. פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשי צל וכד'. ד. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה ושולבו אמצעים לתפיסה ולהשהיית נגר עילי..</p> <p>ה. ניתן לשלב ריכוזי פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, והשאררת חלקים באופן טבעי ואקסטנסיבי כחורשות עצים או בוסתנים ללא השקיה או עם השקיה מועטה - עד 50% מהשטח.</p> <p>ו. הצמחייה תהיה בעיצוב מגוון: שילוב עצים בעלי נוף רחב, חלקם גבוהים - חלקם נמוכים, חלקם נשירים - חלקם ירוקי עד, ושיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. הצמחייה תהיה חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. צפיפות נטיעה של לפחות 8 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכנן מדשאה לשימוש המבקרים.</p> <p>ז. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה.</p> <p>2. תמיכות:</p> <p>תנתן עדיפות לתימוך רך כגון מסלעות ומדרון מגוון בגבול מגרש:</p> <p>א. תמיכה בין מגרשים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשצ"פים לא תעלה על גובה 1.5 מ'. במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ' לפחות בתחום המגרש או בחזית אחורית עד גובה 3 מ' לפני פיצול. תתאפשר בנייה על מסד סגור עד גובה 1 מ' לשימור פני הקרקע הטבעיים ועצים בוגרים קיימים. בין שני מגרשי המגורים לא תהיה הגבלת גובה של קירות התמך</p> <p>ב. קירות יבנו עם חזית בגמר אחיד לאורך הרחוב. מעקות וגדרות יהיו באופי "אוורירי - שקוף". לא יותר שימוש בגדר רשת.</p> <p>ג. ארונות תשתית ישולבו בקירות / גדרות או בחצרות שירות באמצעות פרט אחיד שייקבע במסגרת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה, כאמור בהוראות התכנית.</p>	

הוראות פיתוח	6.6
<p>ד. במקרים של תמיכה ע"י מסלעה או מדרון עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחייה המקומית.</p> <p>3. חומרי גמר :</p> <p>ריצופים - ניתן להשתמש בחומרים כדוגמת - אבני ריצוף טרומיות, בטון יצוק באתר, בטון צבעוני / מוטבע, אריחי אבן טבעית נסורה או מסותתת, ריצוף עץ וכד'.</p> <p>קירות - חיפוי אבן או חיפויים קשיחים אחרים שווי ערך, אלמנטים טרומיים בגימור כורכרי וכד' יש לעשות שימוש בגוונים שאינם בוהקים דוגמת צבעי חול, אדמה וכד'.</p> <p>4. פיתוח</p> <p>א. מפלסי הפיתוח יהיו קרובים ככל האפשר לגובה הקרקע הטבעית באתר (בכפוף לשיקולי ביוז וניקוז).</p> <p>ב. חמרי גמר יהיו כמפורט במסמך זה לעיל.</p> <p>ג. בכל מגרש ישולבו אמצעים להשהיית והחדרת נגר עילי באופן שימנע מעבר מי נגר בין המגרשים ויצמצם זרימת הנגר ככל האפשר מהמגרשים לרחוב (בשאיפה לאפס זרימה).</p> <p>5. גינון</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוונים וחדירים למי נגר.</p> <p>ב. הגינון במגרשים למבני ציבור יהיה בעיצוב מגוון כמפורט לעיל בפיתוח שצ"פים. עצי צל יינטעו בצפיפות של 8 עצים לפחות לדונם הפנוי מבינוי, ובאופן שכיסוי ההצללה יהיה 50% לפחות.</p> <p>ג. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים ולשטחים ציבוריים יינטעו עצי צל ובמרחקים שלא יעלו על 10 מ'.</p> <p>ד. במגרשי חניה יינטעו עצים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה, כמפורט במסמך זה לעיל.</p> <p>6. הנחיות מיוחדות לפיתוח מגרשים למבני ציבור</p> <p>איש לאפשר המשכיות ויזואלית בין השטחים הפתוחים שבחצרות מבני הציבור לשטחים פתוחים ציבוריים שבהיקף המגרשים.</p>	

בינוי ו/או פיתוח	6.7
<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו.</p> <p>ג. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת</p> <p>קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ד. נטיעת עצים מעל מבנים תת קרקעיים וגגות :</p>	

6.7	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. נטיעת עצים בוגרים מעל מבנים תת קרקעיים או מעל גגות, תיתן מענה לדרישות אגרונומיות והנדסיות שמטרתן להבטיח צימוח בריא של העצים לכדי עץ בוגר בעל נוף ומאפיינים של עץ הגדל בקרקע.</p> <p>2. התכנון ההנדסי והאדריכלי של התקרות \ הגגות יתן מענה לעומסים של מרכיבי הגיבון לרבות העצים, הצמחים, מיכלים, אביזרים ומערכות נלוות, מצע גנני במצב רווי וכל פרט נוסף שידרש.</p> <p>3. מאפייני בית הגידול: עומק - 1.5 מ', נפח - 7 מ"ק עבור כל עץ. המידות הן דרישות מינימום. אין לגרוע מהן אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. ניתן יהיה לנצל חומר גלם ככל שימצא מתאים לצרכים של משק הבנייה והסלילה וככל שלא יהיה בניצולו כדי לפגוע במטרות התכנית.</p> <p>4. מצע הגידול יהיה מסוג 'אדמה קלה' המותאמת למטרה זו.</p> <p>5. ייתן מענה הנדסי ועיצובי לעיגון העצים, הבטחת יציבותם וצימוח בריא ולא נטוי.</p> <p>6. יוסדרו פתרונות איטום וניקוז להובלת הנגר מתחתית שכבת מצע הגידול.</p> <p>7. תוכניות להיתר יכללו סימון, מידות, פרטים ומפרט טכני של בתי הגידול לעצים וצמחיה. 8.</p> <p>הנחיות לטיפול בגגות ירוקים ע"פ תקן המועצה הישראלית לבנייה ירוקה.</p> <p>8. תכנון הגבהת המגרשים והדרך מעל גובה פשט ההצפה, ככל שיידרשו, ייעשה בליווי אדריכל נוף.</p> <p>9. לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים קבועים למעט שבילים ומתקנים כגון ספסלים ומצללות לרווחת המטיילים בתחום הטיילת.</p> <p>10. יותרו קווי תשתית תת קרקעית למים, חשמל ותקשורת בתחום הטיילת.</p> <p>11. יותרו הקמת גדרות רק באזורים המוגדרים לכך בתכנית פיתוח ובינוי.</p> <p>12. התווית טיילת תוחמת בינוי המאפשרת רציפות הליכה ונגישות מיטבית. יתאפשר דירוג הטיילת ביחס לבינוי ב- 1.5 מ' מקס. בין מבני הציבור לטיילת יישמר, ככל הניתן, הפרש גובה שאינו עולה על 1 מ'.</p> <p>13. פיתוח בסמיכות לנחל ייעשה תוך התייחסות להיבטים של שימור קרקע, צמצום תופעת המנהור הקפילרי, מניעת זיהום אור, שיקום עם אדמת חישוף מקומית נקיה, שימוש בצמחיה מקומית ויצירת בתי גידול המעודדים טבע עירוני. פיתוח הטיילת ייעשה בליווי אדריכל נוף ובתיאום עם אקולוג.</p> <p>14. ניתוב וניהול מי נגר ייעשה באופן שלא גורם לסחיפה מואצת בבתרונות הלס ושלא יפגע בפשט ההצפה. כחלק מתכנית מפורטת לפיתוח בסמיכות לנחל מוצע לעשות שימוש באמצעים שונים לאיסוף, השהייה וויסות וניצול מי הנגר ע"י יצירת לימנים וטרסות נחליות בתיאום עם מתכנן ניקוז.</p>

6.8	סביבה ונוף
	<p>1. טרם תחילת העבודות יוכן דוח טיפול במינים פולשים, באמצעות אגרונום/אקולוג, לכל שלבי הבניה.</p> <p>2. האגרונום יגדיר את שיטת הטיפול בהתאם למינים המטופלים כולל טיפול מערכתי בכל שלבי ההתפתחות של הצמחים (בוגרים, צעירים, נבטים ובנק הזרעים). התכנית.</p>

6.9	שימור
	<p>א. במגרשים בהם קיים מבנה/מתחם לשימור התנאי להיתר בניה יהיה בשימור המבנה ואי הריסתו.</p> <p>ב. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה ו/או הריסה ו/או שינויים במבנה במגרש בו קיים</p>

שימור	6.9
<p>מבנה/מתחם לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא למבנה על פי הנחיות מנהל התכנון לעריכת תיעוד מלא ואישור התיעוד והצעת התכנון בוועדת שימור.</p> <p>ג. בהיעדר וועדת שימור התיעוד והתכנון יאושרו על ידי הממונה על השימור ויועץ שמומחיותו בשימור.</p> <p>ד. תנאי לקבלת טופס גמר למבנה יהיה באישור מהנדס העיר לשימור, אי הריסת המבנה לשימור ועבודות שימור שבוצעו בפועל ע"פ התכנית וההיתר.</p>	
עתיקות	6.10
<p>1. בתחום התכנית קיימים אתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור ולשימור נופי: ארמון השיח מבנה/אתר לשימור [01] ביה"ס אלכותאב מבנה/אתר לשימור בהגבלות מחמירות [02] טחנת הקמח מתחם לשימור א' בית העלמין מתחם לשימור נופי ב' וכן שני תאי שטח בהם קיימים היבטי מורשת של שבט אל הוזייל שלא נקבעו לשימור: מרכז מורשת אל -הוזייל (השיגי') תא שטח 2005 בית ספר אל הוזייל תא שטח 410 על האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>2. האתרים הם לשימור ותיאסר הריסתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. במבנה לשימור בהגבלות מחמירות תיאסר תוספת בניה על המבנה. כל תוספת בניה לצד המבנה תעשה באופן בו לא ייפגע המבנה המקורי וככל הניתן בנייתו ממנו, באופן בו ישמרו חזיתות המבנה. תוספת הבניה תהיה בהתאם למסקנות ולהמלצות תיק תיעוד מלא.</p> <p>4. במבנה לשימור תמוקם תוספת הבניה בהתאם למסקנות ולהמלצות תיק תיעוד מלא.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.</p> <p>6. מתחם לשימור א' טחנת הקמח: - בשטח המתחם קיימים, בין היתר, שרידי מבנים, בריכה, אבני ריחיים ושרידי מנוע, וכן רכיבים נוספים הקשורים לת פקוד ה טחנה בשטח המתחם לשימור. - תנאי להיתר בניה, הריסה או פיתוח במתחם יהיה: הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם לסעיף 3 לעיל, בו ייבחנו, בין היתר, הרכיבים המקוריים הקיימים במתחם. תוכנית בינוי מפורטת למתחם בו תוצג העמדת המבנים ופיתוח השטח בהתאם לשרידי המקוריים הקיימים שיאותרו בשטח. 7. מתחם לשימור נופי ב' בית העלמין: - תנאי להיתר בניה, הריסה או פיתוח במתחם יהיה הכנת מסמך תיעוד בו תיסקר ההיסטוריה של המקום וימופו מצבות הקברים הוותיקים והרכיבים הנופיים שבמקום. עבודות בניה ופיתוח יהיו בהתאם למסקנות ולהמלצות תיק התיעוד המלא. 8. בתאי שטח בהם קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי לא יותר שטח התארגנות. 9. בתא שטח 2005 פועל מרכז מורשת אל הוזייל. - תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך תיעוד שעיקריו תיעוד המורשת הבלתי מוחשית המוצגת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

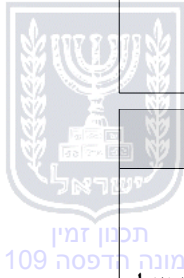


תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6.10	עתיקות
	<p>באתר. המסמך יובא לדיון בוועדת השימור ויאושר. פרוטוקול הדיון בוועדת השימור יהיה תנאי לדיון בבקשה להיתר הריסה, בניה או פיתוח.</p> <p>ככל שמרכז המורשת לא ייבנה בתא שטח זה, יותנו היתרי הבניה במציאת תא שטח חלופי בו יוקם המרכז. ככל שימצא אתר חלופי, ייקבע שילוט בתא שטח 2005 בו יסופר סיפור מרכז המורשת.</p> <p>10. בתא שטח 410 בו פועל ביה"ס אל הווייל ההיסטורי. תנאים להיתר בניה יהיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הכנת מסמך תיעוד שעיקריו תיעוד המורשת של בית הספר ואיתור מבנים מקוריים, ככל שקיימים בשטח. - הכנת תכנית בינוי לשילוב בין רכיבים מקוריים לתכנון החדש. - קביעת שילוט היסטורי המספר את סיפורו של בית הספר. <p>11. תיק התיעוד המלא ומסמכי התיעוד שנדרשו עבור מרכז מורשת אל- הווייל וביה"ס אל הווייל</p> <p>יוכנו על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בנושאי שימור, בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא תיעוד ותיעוד מקדים) 03.2008 (ועדכון. מסמכי התיעוד יובאו לדיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>12. במתחמים בהם נדרשו תכניות הבינוי יובאו התכניות לדיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>13. בהיעדר ועדת שימור יאושרו מסמכי התיעוד ותכניות הבינוי על-ידי מהנדס הרשות או מי מטעמו הבקיא בנושא השימור.</p> <p>14. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>15. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>16. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>17. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים לכריתה" ו-5 עצים בוגרים ע"פ הכללים לסקר עצים בוגרים בכל היתר בנייה בו נכללים יותר מ-5 עצים יערות מחוז הנגב של משרד החקלאות להיתר הבנייה.</p> <p>2. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. עצים אשר לא ניתן יהיה לשמור עליהם בתכנון המפורט ניתן יהיה לקבל אישור לכרות עצים אלו מפקיד היערות מחוז הנגב של משרד החקלאות.</p>



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות מחוז הנגב של משרד החקלאות. 4. ניתן בתוכנית זאת לשנות ייעוד עץ, במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות מחוז הנגב של משרד החקלאות.</p>	
<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p>	<p>6.12</p>
<p>נחל שובל: א. יש להכין תכנית המסדירה את ערוץ הנחל והניקוז הטבעי וקובעת הוראות פיתוח ב. כל פעולות פיתוח ותשתית באזור הנחל, יעשו מתוך מגמה להבטיח שיקום, שימור ופיתוח של ערכי הטבע והנוף ככל הניתן, במקביל לשימוש של הנחל כאפיק ניקוז. ג. הפיתוח המותר ישולב מבחינת העיצוב הנוף הטבעי של האזור. ד. החומרים בפיתוח המותר יהיו בעלי אופי משתלב עם החומרים הקיימים בשטח. ה. כל פעולות הפיתוח והתשתית המותרות, יעשו על פי חוק הניקוז וייחויבו תיאום עם רשות הניקוז.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטח זה יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכדומה). השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש שבהיקף הנדרש. 2. בתאי שטח אשר גובלים עם שצפ"ים יש להפנות ככל הניתן את מי הנגר, מזגנים וכד' להשקיית השצ"פ. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. התכנית נמצאת בתחום החופף שטח לשימור משאבי מים ומכאן הוראות מתמ"מ 4/14/23 לנושא א. תכנית מקומית בשטח לשימור משאבי מים תכלול הוראות בדבר מניעת זיהום מים עיליים והחדרתם למי התהום. ב. יש לבצע היוועצות עם רשות המים, משרד הבריאות או המשרד להגנת הסביבה לעניין זיהום מי תהום. ג. מוסד התכנון יאשר תכנית או יתיר בנייה או ביצוע עבודות במקרה של קירבה לבאר, קידוח או מאגר מים רק לאחר שנקט בכל האמצעים למניעת פגיעה בהם ובאיכות המים שלהם. 6. תחום ההשפעה של נחל שובל יהיו באישור רשות הניקוז: א. רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה על פי חוק הניקוז ב. תישמר דרך לטיפול ותחזוקה של הנחל ברוחב של לפחות 5 מ' מכל גדה</p>	



ניהול מי נגר	6.13
<p>ג. העברת תשתיות בחצייה בלבד ובתיאום עם רשות הניקוז</p> <p>ד. יאסר כל גידור בתחום הנחל ופשט ההצפה שלו</p> <p>ה. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע</p> <p>ו. על היזם לנקוט בכל אמצעי על מנת שכמות הנגר העילי שיצא משטח התכנית במצבו החדש לא תעלה על כמות הנגר שיוצא משטח התכנית במצבו הטבעי.</p> <p>ז. פתרונות הניקוז יתוכננו כך שלא יוזרמו מי נגר לכיוון דרך 264 ולתעלות הניקוז שלה.</p>	

אקוסטיקה	6.14
<p>1. כתנאי לאישור תכנית פיתוח, יוכן נספח אקוסטי מפורט לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. התכנון המפורט ייערך בהתאם למסמך "מתודולוגיה לחישוב רעש מכבישים-המשרד להגנת הסביבה" ממאי 2011 על עדכוניו, להלן: "מסמך המתודולוגיה".</p> <p>3. המיגון האקוסטי יתוכנן לפי הקריטריונים ההמפורטים במסמך קריטריונים לרעש מכבישים 1999, ומסמך המתודולוגיה : 64db(A עבור מבני מגורים (מבנה ב'), 59dB(A עבור מבני ציבור רגישים לרעש (מבנה א').</p> <p>4. בשורת המבנים הראשונה ביחס לכביש במתחם 2 (מגרשים 4029 - 4033, 4040), גובה המבנים יוגבל לשתי קומות בלבד.</p> <p>5. המתרסים האקוסטיים יתוכננו בהתאם לתשריט המיגון האקוסטי הנתון במסמך הסביבתי של התכנית. בכל מקרה של אי התאמות בין הפתרון המוצג במסמך הסביבתי לבין התכנון המפורט, ייקבע האמור בתכנון האקוסטי המפורט לאחר אישורו.</p> <p>6. בתאי השטח 189, 1003, 4029, 4030, 4040 יכלול המיגון האקוסטי גם טיפול אקוסטי דירתי המיגון האקוסטי הדירתי יספק עמידה במפלס רעש מירבי של 40dB(A) בחדר שינה או מגורים עם פתחים וחלונות סגורים.</p> <p>7. במגרשים המיועדים למבני ציבור אשר בהם צפויה חריגה לא יותרו מבני ציבור הרגישים לרעש (כגון בית ספר, בית חולים, בית אבות וכו)</p> <p>8. ככל שיבוצעו קירות אקוסטיים שקופים יידרש שימוש באמצעים למניעת התנגשות ציפורים.</p>	

חשמל	6.15
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה.</p> <p>4. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.</p>	

5. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.
7. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל
 - 7.א. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.
 - 7.ב. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
 - 7.ג. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.
- מרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
 - א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד על עמוד, 2 מ' . תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 6 מ'.
 - ד. שנאי על עמוד 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים.
 - ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד, 3 מ'.
 - ו. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' * ביחד לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חברת החשמל.
 - ז. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' * במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.
 - ח. כבלי חשמל מתח נמוך תת- קרקעיים, 0.5 מ'.
 - ט. כבלי חשמל מתח גבוה תת- קרקעיים, 3 מ'.
 - י. כבלי חשמל מתח עליון תת- קרקעיים, 20 מ' - המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל
 - יא. ארון רשת, 1 מ'.
 - יב. חדרי מיתוג/תט"ז, 3 מ'.
 - יג. תחנת השנאה, 6 מ' - ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל.
 - 7.ד. על אף האמור בסעיפים 7.1, 7.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.
 - 7.ה. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת
 8. מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת(בהתאם להנחית מנהלת מינהל התכנון והממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה מיום 15.6.15, הבהרות מיום 25.6.15, וכן מזכרו של ראש מטה הדיור ויו"ר המועצה הארצית מיום 16.9.16 תחום הקרינה הבלתי מייננת איננו נושא להחלטות במסגרת תוכניות והיתרי בניה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6.15	חשמל
	<p>9. לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.</p> <p>10. בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.</p>
6.16	תשתיות
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. בפרט תשתיות חשמל - קווי תשתית חשמל חדשים במתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.</p> <p>4. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>5. מים אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית ותתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים מי רהט. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה ותאגיד מי רהט.</p> <p>6. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>7. ביוב - תכנון וביצוע תשתיות ביוב יעשה בתיאום ובאישור תאגיד מי רהט.</p> <p>א. תנאי להיתרים בכל שטח התכנית הוא קיום פתרון קצה לביוב.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות עירונית בתאי שטח המוגדרים כשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ג. לא תותר התקנות מערכות ביוב מתחת לכניסה הקובעת ו/או במידה ויבנו חדרי שירותים אשר רום רצפתם נמוך ממפלס הפיתוח, יהיה על המבקשים לבנות בהתאם לדרישות ת"י 1205 תחנות שאיבה לביוב.</p> <p>ד. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>ה. קווי הביוב הגרביטציוניים של רשת האיסוף יהיו מ-PVC או PE בדרג מינימלי 8SN.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109



תכנון זמין
מונה הדפסה 109




תשתיות	6.16
<p>ו. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט</p> <p>ז. לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד.</p> <p>ח. קווי הביוב העירוניים יהיו בקוטר מינימלי של 200 מ"מ</p> <p>ט. חיבורי הביוב למגרשים יהיו בקוטר 160 מ"מ.</p> <p>י. מאספי ביוב ראשיים יבוצעו בעומק מינימלי של 2 מ'. יא. שיפוע מקסימלי של קו ביוב הינו 8%.</p> <p>יב. קווי ביוב העוברים בשצ"פ יבוצעו ככל הניתן על גבי דרך מוסדרת ברוחב מינימלי של 5 מ'. הדרך ותשתיות הביוב יהיו נגישים לכלי רכב תפעוליים (ביובית).</p> <p>יג. במגרשים בהן יתוכנן בניוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא תתאפשר הזרמת שפכים גרביטציונית לכביש תחתון, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ותאגיד מי רהט. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>יג. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, והנחיות תאגיד מי בע"מ (תאגיד המים ברהט).</p> <p>יד. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.</p> <p>טו. לא יונחו קווי ביוב לאורך תוואי הנחל. ביצוע קווי ביוב בחציית נחלים או לאורכם יתואמו ויאושרו אל מול רשות הניקוז.</p> <p>טז. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבות המגרש.</p> <p>יז. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליו), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>8. יש להבטיח מתן גישה למתקני התשתיות השונים בתחום התכנית לטיפול במערכות כדוגמת חברת נתיבי ישראל, עיריית רהט, מקורות, בזק ועוד.</p>	



תשתיות	6.17
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול המגרש.</p> <p>ב. לא יוקדם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור. אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העובדות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</p>
<p>א. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חדשים. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 חציבה ומילוי היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. <ul style="list-style-type: none"> בהעדר איזון - 1. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר. 2. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. 4. טרם תחילת עבודת עפר ופיתוח יבוצע סקר המצאות פסולת עילית באתר המיועד לעבודות העפר והפיתוח והיא תפונה לאתר מורשה בהתאם להרכב הפסולת (אתרי פסולת יבשה או מעורבת) ולאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. 5. בעת ביצוע עבודות העפר והפיתוח, ובמידה ויימצאו במהלך העבודות פסולת מוטמנת, יופסקו העבודות בשטח המטמנה ותוגש תכנית לשיקום האתר באישור המשרד להגנת הסביבה. 6. תנאי לעבודות עפר בתחום החופף את רצועת ההשפעה של הנחל יהיה תכנית להסדרת הנחל. 	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.19</p>
<ol style="list-style-type: none"> בטרם הריסת מבנים יש להוציא את כל פריטי האסבסט, ולפנותם הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011. במידה ומזוהים פסולת אסבסט או מבני אסבסט בין החומרים, יש לפעול להוצאת אסבסט מתוכן ופינויו לאתר מורשה, בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011. לאחר ניקוי השטח מאסבסט ניתן יהיה להמשיך בתהליך ההריסה פינוי פסולת הבניין. 	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.20</p>
<ol style="list-style-type: none"> תנאי לתחילת עבודות הפיתוח באזור מסויים בתחום התוכנית יהיה: <ul style="list-style-type: none"> א. הגשת מסמך לתעוד הפסולת הקיימת בשטח בו מתוכננות עבודות פיתוח ובשטחים הפתוחים הגובלים בהם בתחום תוכנית זו. ב. אישור הרשות הסביבתית המוסמכת לפינוי הפסולת שתעודה לעיל. ג. הגדרת גבולות השטח הפתוח הנדרש לטיפול, תהיה באחריות מהנדס העיר. 2. בעת העבודות פסולת בניין תרוכז בתחומי המגרשים בהם נוצרה בלבד 3. פסולת הבניין תפונה לאתר מוסדר ומורשה לפי חוק, או שתיגרס באתר ותמוחזר בחלקה לעבודות פיתוח שונות באתר או מחוצה לו. עודפי עפר יפוננו לאתרים מוסדרים ומאושרים, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית. 4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה יבטיח מקום לפחי 	

	<p>6.20 פסולת בניין</p>	<p>האשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. מתקני האצירה במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבעלי חיים ו/או התעופפות פסולת.</p> <p>5. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>	<p>6.21 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p>	<p>1. באזורים ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים לשימוש זמני</p> <p>2. המבנה יוקם בחלקו האחורי של המגרש. המיקום הסופי של המבנה במגרש ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח למגרש באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>3. לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בניין "0").</p> <p>4. המבנה יהיה בשטח של עד 80 מ"ר.</p> <p>5. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש. חומרי הבנייה למבנה יהיו חומרי בנייה תקינים לבנייה למגורים.</p> <p>6. המבנה יחויב בליווי הנדסי ובחישוב סטטי, אלא אם כן מדובר במבנה מתועש עם תו תקן.</p> <p>7. המבנה יחויב בחיבור לתשתיות מים, ביוב וחשמל והכלל בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>8. הקמת המבנים תוקם לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, ופינויים יהיה תנאי לאכלוס מבנה הקבע.</p> <p>9. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>10. בשטח תכנית זו לא ניתן להקים פתרונות ביוב זמניים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>	<p>6.22 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>ג. הפקעות בכבישים ארציים תיעשנה לפי כל דין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 109</p>	<p>6.23 הנחיות מיוחדות</p>	<p>1. כל פעילות הנדסית בתחום הנחל תעשה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2. לא יותרו בנייה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר.</p> <p>3. נטיעות ביעוד זה יכללו שימוש בצומח מקומי ולא יפגעו בזרימת התכן.</p> <p>4. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל ובכלל זה פעולות ייצוב גדות, מיתון שיפועים וכיו"ב.</p> <p>5. פיתוח ייעשה תוך מניעת זיהום אוור לכיוון הנחל.</p> <p>6. פיתוח השטח ייעשה תוך הימנעות מחסימת פשט ההצפה ותוך מניעת נזק אפשרי למתקנים שונים בשל הצפה.</p> <p>7. השצ"פ יתוכנן לרום מינימלי בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p>

6.24	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>1. כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשצפים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.</p> <p>2. ההנגשה תעשה לפי תקנות התכנון והבנייה החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918 מהדורתו האחרונה, על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.</p>	

6.25	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>1. כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשצפים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.</p> <p>2. ההנגשה תעשה לפי תקנות התכנון והבנייה החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918 מהדורתו האחרונה, על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.</p> <p>3. הקלות: במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכי מורשת ובעיות טופוגרפיה, המונעים אפשרות של מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, ניתן לקבל הקלה באישור יועץ הנגשה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה ראשון	<p>תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה שדרוג מעביר המים של נחל שובל החוצה את רחוב עומר אל מוכתאר בהתאם להמלצת נספח הניקוז. לרבות ביצוע מיגון לכביש בכדי שיעמוד בעומד המים הצפוי.</p> <p>והקמת ביוב קו מאסף לשכונה וחיבורו למט"ש רהט.</p>
2	קבלת היתרי בניה מעבר ל - 170 יח"ד	<p>תנאי לקבלת היתרי בניה מעבר ל - 170 יח"ד חדשות מתוקף תכנית זו הינו שדרוג מט"ש רהט, או אישור משרד הבריאות ליכולת המט"ש לקלוט השפכים.</p>
3	טופס אכלוס	<p>תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה לשימור או למבנים</p> <p>חדשים בתאי שטח בהם קיימים אתרים או מבנים לשימור יהיה שימור האתר או המבנה בפועל ואישור מהנדס הרשות לביצוע תקין של העבודות בהתאם להיתר.</p>

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה