

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0462580

רהט - שכונה 11

מחוז

דרום

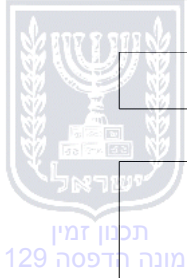
מרחב תכנון מקומי

רהט

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 חדשה בלב העיר רהט המהווה מילוי למרקם הקיים המשלים את שכונה 11 צפונה ועד לשכונות 9,10 מצפון.

השכונה נתחמת במערב ובמזרח בין רחובות אלסלאם וצאלח א דין המהווים צירים חשובים בעיר. התכנית משנה את יעוד 'שטח ספורט' על פי תכנית המתאר המאושרת לאזור ביעוד מגורים, שב"צ ושצ"פ וזאת בהתאם לתכנית מתאר רהט אשר נמצאת בהכנה.

בשכונה עובר ציר מרכזי המשלים חיבור בשלד העירוני, לאורך רחוב זה ממוקמים המופעים הציבוריים כגון מבני ציבור ושצ"פים ולאורכו ישנה חזית מסחרית.

שטח התכנית מוקף כולו ברקמה עירונית ותיקה ועל כן התכנית הקפידה ליצור חיבורים נכונים שיקשרו את השכונה עם הסביבה הקיימת.

התכנית מציעה כ 470 יח"ד במבנים צמודי קרקע, בתכנית ישנו תמהיל רחב של מגרשי מגורים לטובת נגישות כלל האכלוסיה.

לתושבים הגרים כיום בשטח תכנית זו אין תביעות בעלות, זוהי שכונה מעורבת שבה תנאי החיים הקשים, ללא תשתיות, ובעוני, התושבים מצדם מאפשרים תכנון ופיתוח ללא התנגדויות.

עיקר המבנים הקיימים כיום הינם קרוואנים ומבני איסכורית, אך יש ביניהם גם מבני בלוקים, אם כי באיכות ירודה.

ההסדרה היא הסדרה במקום למרות שאין תביעות בעלות מצד המתגוררים עצמם. בנוסף, מיועדים לשכונה מועמדים מריבוי טבעי של שכונות סמוכות.

בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.

מספר גוש 9999 שהיה בהפקדת התכנית שונה בהמשך לגוש מספר 401029.

יוזמת התכנית הינה הרשות לפיתוח והתיישבות בנגב בשיתוף עם עיריית רהט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רהט - שכונה 11

618-0462580

מספר התכנית

193.575 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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
 קואורדינאטה X 176165
 קואורדינאטה Y 589509

רהט

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 11 בצפון מערב השטח הבנוי בעיר רהט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רהט - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	לא מוסדר	חלק		1
401028	לא מוסדר	חלק		1
401029	לא מוסדר	חלק		1
100225/5	מוסדר	חלק		2
100231/11	מוסדר	חלק	128-129	152
100231/12	מוסדר	חלק		84, 87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
401029	9999

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
402 /02 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402 /02 /17 ממשיכות לחול.	5640	1999	13/03/2007
166 /במ/ 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 166 ממשיכות לחול.	4326	4421	10/08/1995
167 /במ/ 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 167 ממשיכות לחול.	4229	4210	14/07/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/12/2019	עדן בר	16: 55 09/12/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1250		09/12/2019	עמיר שלי	16: 41 09/12/2019		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	09/12/2019	קרן אורקין	16: 42 09/12/2019	נספח נוף	לא
הוראות פיתוח	מנחה		6	02/09/2018	קרן אורקין	17: 54 03/12/2019		לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 1250	1	09/12/2019	קרן אורקין	16: 43 09/12/2019		לא
דו"ח סביבה	מנחה		28	19/12/2019	אייל קליידר	15: 46 19/12/2019		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		10	03/12/2019	אורן יוסף	17: 59 03/12/2019	פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 1250		03/12/2019	אורן יוסף	17: 59 03/12/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 1250		03/12/2019	אורן יוסף	18: 00 03/12/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		09/12/2019	עמיר שלי	16: 44 09/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		03/12/2019	שבתאי גונן	18: 02 03/12/2019		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		11	03/09/2018	רוית ריכטר	15: 07 05/08/2019		לא
נספח חברתי	רקע		4	22/10/2017	תומר כהנא	15: 46 22/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		03/12/2019	עדן בר	18: 04 03/12/2019		לא

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
	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
ניהול תכנון	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		ravit@citylin k.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי		ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-6244468	04-8251095	shelly@karni-eng.com
	סוקר עצים	שבתאי גונן		שבתאי גונן	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main@gmail.com
	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	oreny@palgey-maim.co.il
	יועץ	תומר כהנא		אתרי מדבר בע"מ	ניר בנים	שדרת הורד	418	08-8600732	08-8600732	tomerlis@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
יועץ פרוגרמה	מתכנן	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		ravit@citylink.co.il
מהנדס	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 129



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 129

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
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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 מרחב מגורים להשלמת המרקם במרכז הותיק של העיר רהט וכן יצירת מלאי עבור מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ'אזור ספורטי' לאזור מגורים, שב"צ ושצ"פ.
2. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
3. קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד.
4. קביעת מספר יח"ד.
5. קביעת גובה הבניה במתחם.
6. קביעת הוראות בניה וקווי בנין לכל יעוד קרקע.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה ואכלוס.
9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3007 - 3001
מגורים ב'	1600, 1514 - 1500, 1412 - 1401, 1310 - 1301, 1204 - 1200, 1108, 1107, 1013 - 1000 - 2323, 2322, 2320 - 2300, 2214, 2212 - 2200, 2114 - 2100, 2015 - 2000, 1611 - 3000, 2408 - 2401
מבנים ומוסדות ציבור	407, 405 - 402
שטח ציבורי פתוח	672, 631, 602 - 600
דרך מאושרת	803, 802, 800
דרך מוצעת	850, 816, 814 - 810
שביל	900, 630, 626, 621, 620, 611, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	803, 802
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	811
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	2209, 1001
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	600
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	601, 600
חזית מסחרית	דרך מוצעת	813, 811, 810
חזית מסחרית	מגורים ב'	1008, 1005, 1004, 1002 - 1000 - 1503, 1412, 1307, 1306, 1013 - 2100, 2006 - 2000, 1513, 1506 - 2401, 2214, 2208 - 2200, 2109 2408
חזית מסחרית	שביל	630, 626, 621
להריסה	דרך מוצעת	816, 812 - 810
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 402
להריסה	מגורים ב'	,1513, 1405, 1404, 1204, 1203 ,2009, 2007 - 2005, 2003, 2002 ,2111 - 2102, 2100, 2013, 2010 ,2306 - 2300, 2212 - 2200, 2113 2403, 2322, 2318 - 2310
להריסה	שטח ציבורי פתוח	631, 600
מבנה להריסה	דרך מאושרת	803, 800
מבנה להריסה	דרך מוצעת	850, 816, 814 - 810
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404 - 402
מבנה להריסה	מגורים א'	3007, 3005, 3004, 3002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1011 - 1013, 1202 - 1204, 2005 - 2015, 2100 - 2110, 2112 - 2114, 2200 - 2212, 2300 - 2320, 2322, 2401 - 2403, 2323
מבנה להריסה	שביל	603, 626
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	600, 602, 631



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,424	8.44
שביל	120	0.06
שטח לתכנון בעתיד	6,417	3.30
שטח מבני ציבור	5,113	2.63
שטח ספורט	124,655	64.07
שטח ציבורי פתוח	41,819	21.50
סה"כ	194,548	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

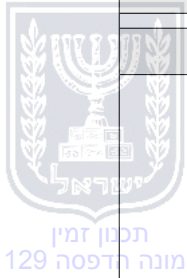
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,031.98	8.75
דרך מוצעת	50,605.38	26.01
מבנים ומוסדות ציבור	35,548.14	18.27
מגורים א'	1,526.45	0.78
מגורים ב'	75,634.69	38.88
שביל	1,823.11	0.94
שטח ציבורי פתוח	12,379.15	6.36
סה"כ	194,548.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שיג</p> <p>ג. ממ"ד/ממ"ק</p> <p>ד. חנייה מקורה</p> <p>ה. מחסן</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד</p> <p>ב. מרחק מינמלי בין מבנים באותו המגרש לא יפחת מ 4 מ'.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ד. תותר בניית מחסן כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>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.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מגרשים ביעוד זה (למעט מגרש 3000) יהיו מגרשי השלמה למגרשים הסמוכים להם, ניתן יהיה לממשם אך ורק לאחר הסדרת הרכישה.</p> <p>2. עד להסדרת הרכישה ירשמו מגרשים אלו ככל המגרשים על שם רמ"י.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. 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 כמפורט בתמ"א 4/ב'34 לאזור רגישות ב.</p> <p>ג. שיג</p> <p>ד. ממ"ד/ממ"ק</p> <p>ה. חנייה מקורה</p> <p>ו. מחסן</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

4.2	מגורים ב'
	<p>א. לא תותר יצירת פתחים בקו בניין צידי 0.</p> <p>ב. אחידות תכנונית בין בניינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בניינים צמודים.</p> <p>ג. סככת חניה תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד.</p> <p>ד. מרחק מינמלי בין מבנים באותו המגרש לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>ה. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ו. תותר הקמת עד שני מבנים במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר, במקרה שיבנו 2 מבנים המרחק המינימלי בניהם יהיה 6 מ'.</p> <p>ז. מחסן - לא יותרו פתחים בקו בניין אפס עבור מחסן.</p> <p>ח. שגי 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.</p> <p>ט. למרתף תותר בניה בקו בניין 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%.</p> <p>י. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>במגרשים בסימון חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.2.1:</p> <p>א. המסחר והשימושים הנלווים לו ימוקמו בקומת הקרקע הפונה לחזית המסחרית.</p> <p>ב. מפלס רצפת קומת המסחר יתואם עם גובה המדרכה.</p> <p>ג. תותר הקמת קומת גלריה בתוך קומת המסחר.</p> <p>ד. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחרי ולאגף המגורים.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ו. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ז. 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>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. השטח העיקרי כולל שיג בגודל של עד 60 מ"ר ליח"ד.</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מבנים זמניים למגורים:</p> <p>א) במגרש ביעוד מגורים ב' תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני.</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>

4.2	מגורים ב'
	<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>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<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. כל שימוש לצרכי ציבור המותר על פי החוק.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. התאמה למוגבלים בניידותם-כל התכנון יותאם לככל 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>



4.3	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>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. למרתף תותר בניה בקו בניין 0 ובלבד שתשמר תכסית 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>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.</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 הועדה 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>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>א. גינות, חורשות.</p> <p>ב. מצללות.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ד. גני משחקים לילדים, מגרשי משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>ה. נופש ונוי.</p> <p>ו. שיגים זמניים.</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>ז. שנאים ח. ניקוז ומעבר תשתית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>חשמל במגרשים בהם מסומן תחנת השנאה בתשריט התכנית ימוקמו שנאים בתאום עם חברת חשמל ומהנדס העיר</p>	<p>א</p>
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>ב</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 לשיג יינתן תוך הגבלה מראש בזמן וציון ערובות למימוש פינוי השיג בתום תקופת השימוש.</p> <p>התאמה למוגבלים בניידותם- ע"פ תקנים. מתקני משחק וספורט- בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים. 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>במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p>	
<p>הערות לטבלת הזכויות השטחים המצויינים בטבלת הזכויות ביעוד זה הינם עבור הקמת מצללות</p>	<p>ג</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות. ב. תמרורים, ריהוט רחוב ותאורה. ג. צמחיה, עצי נוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



4.5	דרך מאושרת
	<p>ד. שבילים להולכי רגל. ה. שבילי אופניים. ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית. ז. מתקני מיחזור אשפה.</p>
4.5.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט
ב	הוראות פיתוח 1. מרחק הנטיעה על גבי המדרכות בשטח התכנית לא יעלה על 8 מטר.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<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>
4.6.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט
ב	הוראות פיתוח 1. מרחק הנטיעה על גבי המדרכות בשטח התכנית לא יעלה על 8 מטר.



4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>א שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ב. ניקוז ומעבר תשתית</p>
4.7.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	שרות				
1	4				165	85%	20%	60%	22000	402		מבנים ומוסדות ציבור
1	4				165	85%	20%	60%	3500	403		מבנים ומוסדות ציבור
1	4				165	85%	20%	60%	2700	404		מבנים ומוסדות ציבור
1	4				165	85%	20%	60%	4700	405		מבנים ומוסדות ציבור
1	4				165	85%	20%	60%	1700	407		מבנים ומוסדות ציבור
	3	12	2	60		378	%	98	280	280	מגורים	מגורים ב'
	5	20	4	60		756		196	560	580	מגורים	מגורים ב'
	3	16	3	60		567		147	420	300	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מהא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת	3	16	3	60	567		147	420	300	- 1600 2000, 1611 ,2010 - - 2014 2100, 2015 ,2106 - 2109 - 2108	מגורים	מגורים ב'
3	16	3	60	567		147	420	300	- 2112 2200, 2113 ,2212 - - 2300 2310, 2303 2320 -	מגורים	מגורים ב'	
3	16	3	60	567		147	420	300	,2323, 2214 - 2402 3000, 2408	מגורים	מגורים ב'	
					340		60	280		,1001, 1000 ,1005, 1004 1013 - 1008	מסחר	מגורים ב'
					70			70		,1307, 1306 1503, 1412 ,1506 - 2000, 1513 ,2006 - - 2100 2200, 2109 ,2208 - 2401, 2214 2408 -	מסחר	מגורים ב'
					975			975	1949	601		שטח ציבורי פתוח
					975			975	9747	600		שטח ציבורי פתוח



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 יהיו עפ"י המסומן בתשריט
- ב. השטח העיקרי ביעוד מגורים כולל את שטח השיג בגודל של 60 מ"ר.
- ג. שטחי השירות ביעוד מגורים כוללים את שימושי - ממ"ד בגודל של עד 12 מ"ר.
- ד. במגרשי המגורים תותר קומת מרתף בגודל של עד 85% מגודל המגרש.
- ה. בעת הקמת מינרט (בניית מסגד) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור החורג מעל גובה של 20 מ' נדרש לבצע תאום בעת הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 129



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

6. הוראות נוספות



6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית פיתוח בקני"מ 1:1,000 ע"י מהנדס העיר. תוכנית הפיתוח תכלול:</p> <p>א. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים וחומרי הגמר.</p> <p>ב. מפלסי כניסה של המבנים.</p> <p>ג. חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות.</p> <p>ד. פיתוח השטחים הפתוחים.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. הבינוי הסופי יתואם עם מהנדס העיר בהיתרי בניה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>9. ההוראות בסעיף זה לא יכלו על הקמת מבנים זמניים כמפורט ביעודים מגורים ב' ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר הנו הרחבת מט"ש רהט.</p> <p>12. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי עקרונית שתראה מיצוי של כלל הזכויות המותרות במגרש.</p>	
6.2 עתיקות	6.2
<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	

6.3

חניה

1. החניה תהיה בתחום תאי השטח ובמקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בזמן מתן היתר בניה.
2. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים המסומנים ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.
4. חנייה לצורך המסחר במגרשי מגורים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר כולה/בחלקה לאורך רחובות או במגרשי חניה מרכזיים.
5. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
6. יותרו חניות תת קרקעיות.



תכנון זמין
הדפסה 129

6.4

בניה ירוקה

- בקשות להיתר בניה עבור מבנים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' מתוקף תוכנית זאת תכלולנה היבטים של בניה ירוקה כדלהלן:
- 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.
 - ב. הצללת חזיתות
 - ג. שימוש וניצול אנרגיה סולארית
 - ד. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהייה מחוץ למבנים.
 - ה. שימוש בצמחייה חסכונית במים
 - ו. שימוש בתאורה טבעית
 - ז. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

6.5

חשמל

1. 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.
 2. 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 תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי 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 מתך נמוך - תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.
 - ב. קו חשמל מתך נמוך - תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
1. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 129

6.5	חשמל
	<p>2. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 1. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו. 2. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.</p>



6.6	הוראות פיתוח
	<p>לעת פרסום הנחיות מרחביות על ידי הועדה המקומית, אלו יגברו על הכתוב בסעיף זה, והוראות אלה יראו כמבוטלות</p> <p>1. 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. ב. פינות ישיבה ומתקני שתיה ימוקמו ליד מוקדי פעילות ולאורך שבילים. ג. פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות פרגולות, מפרשי צל וכד'. ד. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה וישולבו אמצעים לתפיסה ולהשהיית נגר עילי. ה. ניתן לשלב ריכוזי פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים, והשארת חלקים באופן טבעי ואקסטנסיבי כחורשות עצים או בוסתנים ללא השקיה או עם השקיה מועטה - עד 50% מהשטח. 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. ז. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה.</p> <p>2. תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה עד 1.2 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה למרחק אופקי 2 מ' לפחות. מעקות וגדרות יהיו באופי "אורירי-שקוף" - מפרופילים או רשתות מתכת.</p> <p>3. חומרי גמר: ריצופים - ניתן להשתמש בחומרים כדוגמת - אבני ריצוף טרומיות, בטון יצוק באתר, בטון צבעוני / מוטבע, אריחי אבן טבעית נסורה או מסותתת, ריצוף עץ וכד'. קירות - חיפוי אבן או חיפויים קשיחים אחרים שווי ערך, אלמנטים טרומיים בגימור כורכרי וכד'. יש לעשות שימוש בגווניים שאינם בוהקים דוגמת צבעי חול, אדמה וכד'.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת</p>

ניהול מי נגר	6.7
<p>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.</p> <p>2. בתאי שטח אשר גובלים עם שצפ"ים יש להפנות ככל הניתן את מי הנגר, מזגנים וכד' להשקיית השצ"פ.</p> <p>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.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. התכנית נמצאת בתחום החופף שטח לשימור משאבי מים ומכאן הוראות מתמ"מ 4/14/23 לנושא:</p> <p>א. תכנית מקומית בשטח לשימור משאבי מים תכלול הוראות בדבר מניעת זיהום מים עיליים והחדרתם למי התהום.</p> <p>ב. יש לבצע היועצות עם רשות המים, משרד הבריאות או המשרד להגנת הסביבה לעניין זיהום מי תהום.</p> <p>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.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. בעת עריכת תכנית הפיתוח תערך בחינה וככל הניתן שימור של עצים שסומנו לכריתה.</p>	



פסולת בניין	6.9
<p>1. פסולת הבניין בשטח התכנית תפונה לאתר מוסדר ומורשה לפי חוק, או שתיגרס באתר ותמוחזר בחלקה לעבודות פיתוח שונות באתר או מחוצה לו. עודפי עפר יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה יבטיח מקום לפחי 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>3. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>	

תשתיות	6.10
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>	

תשתיות	6.10
<p>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.</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</p> <p>א. תותר העברת תשתיות עירונית בתאי שטח המוגדרים כשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. 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>ג. 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>ביוב</p> <p>א. קווי הביוב הגרביטציוניים של רשת האיסוף יהיו מ- PVC או PE בדרג מינימלי 8SN.</p> <p>ב. לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד.</p> <p>ג. קווי הביוב העירוניים יהיו בקוטר מינימלי של 200 מ"מ</p> <p>ד. חיבורי הביוב למגרשים יהיו בקוטר 160 מ"מ.</p> <p>ה. מאספי ביוב ראשיים יבוצעו בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>ו. שיפוע מקסימלי של קו ביוב הינו 8%.</p> <p>ז. קווי ביוב העוברים בשצ"פ יבוצעו ככל הניתן על גבי דרך מוסדרת ברוחב מינימלי של 5 מ'.</p> <p>הדרך ותשתיות הביוב יהיו נגישים לכלי רכב תפעוליים (ביובית).</p> <p>ח. במגרשים בהן יתוכנן בינוי 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>	



6.10	תשתיות
<p>ט. מערכת איסוף השפכים שתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, והנחיות תאגיד מי בע"מ (תאגיד המים ברהט).</p> <p>י. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.</p>	

6.11	חומרי חפירה ומילוי
<p>א. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'. 2 הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חדשים.</p> <p>ב. 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.</p>	

6.12	הפקעות ו/או רישום
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

