

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0705301

רהט - שכונה 35 - שטחי מדינה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	רהט
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000975493/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין כביש 264 במערב ורחוב צאלח א דין במזרח ודרומית לשכונה 36 בעיר רהט בשטחים בבעלות מדינה ללא תביעות בעלות.

התכנית הוגשה על-ידי הרשות לפיתוח והתיישבות בנגב לצורך שינוי השטחים למגרשי מגורים מפורטים כל זאת תוך השלמת המרקם הקיים של העיר רהט עם קישוריות גבוהה ביניהם ויצירת מלאי שטחי מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים שישרתו את תושבי השכונה. בתחום התכנית עובר הציר המרכזי של שכונה 36 בהתאם לתכנית השלד שלאורכו מוצע מסחר כחלק ממגרשי המגורים ומרבית המופעים הציבוריים המרכזיים בשכונה כגון מבני ציבור ושצ"פים.



בתכנית מוצע שטח מגורים בהיקף של 81.4 ד' המחולק ל-112 תאי שטח בהיקפי גודל שונים הנעים בין 500 מ"ר ל-1,700 מ"ר אשר כוללים 573 יח"ד בצפיפות של 7 יח"ד לדונם נטו שימשו לקליטת פזורה בלתי מוסדרת. מונה הדפסה 60

בנוסף, התכנית גובלת ממזרח לדרך מספר 264 המוגדרת כדרך ראשית לפי תמ"א 1 ומציעה צימצום תחום המגבלות ממנה ל-40 מטר ממרכז ציר הדרך עבור מתקני פנאי ונופש ביעוד שצ"פ בלבד הגובל בדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

רהט - שכונה 35 - שטחי מדינה

618-0705301

מספר התכנית

310.723 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

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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**

רהט	מרחב תכנון מקומי
175861	קואורדינאטה X
590386	קואורדינאטה Y

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

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 35

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100231	לא מוסדר	חלק		9999
400205	לא מוסדר	חלק		9999
100231/1	מוסדר	חלק		1
100231/5	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 60תכנון זמין
מונה הדפסה 60תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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	<u>תמא/1</u>
12/02/2023		3689	11109	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/19/23/14. הוראות תכנית תממ/4/19/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4/14/23/19</u>
13/03/2007		1999	5640	תכנית זו מחליפה את תכנית 402/02/17. הוראות תכנית 402/02/17 אינן תכולנה על תכנית זו.	החלפה	<u>402/02/17</u>
25/12/2014		2134	6951	תכנית זו מחליפה את תכנית 56/305/02/7. הוראות תכנית 56/305/02/7 אינן תכולנה על תכנית זו.	החלפה	<u>56/305/02/7</u>
29/08/2010		4599	6131	תכנית זו מחליפה את תכנית 3/136/03/7. הוראות תכנית 3/136/03/7 אינן תכולנה על תכנית זו.	החלפה	<u>3/136/03/7</u>



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	נספח בינוי	12: 21 14/04/2024	עדן בר	14/04/2024		1: 1250	רקע	בינוי
לא	קומפילציה מצב מוצע	15: 02 11/04/2024	עדן בר	11/04/2024	14		רקע	עקרונות תכנון
לא		12: 52 07/04/2024	שגיא שרייבר	04/04/2024		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח ביוב	11: 33 14/04/2024	אורן יוסף	09/04/2024		1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים	11: 35 14/04/2024	אורן יוסף	09/04/2024		1: 2500	רקע	מים
לא	פרשה טכנית	11: 36 14/04/2024	אורן יוסף	09/04/2024			רקע	תשתיות
לא	נספח נוף	11: 46 14/04/2024	קרן אורקין	11/04/2024		1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	הנחיות פיתוח נופי	11: 38 14/04/2024	קרן אורקין	12/04/2024			רקע	סביבה ונוף
לא	תחשיב עבודות עפר	11: 41 14/04/2024	קרן אורקין	12/04/2024		1: 1250	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח תנועה	13: 40 04/04/2024	עמיר שלי	23/01/2024		1: 1250	מחייב	תנועה
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	11: 52 14/04/2024	ויינברגר אלונה	10/04/2024	7	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז - מצב קיים	11: 59 14/04/2024	מיכאל דינקין	10/04/2024		1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מצב מוצע	12: 01 14/04/2024	מיכאל דינקין	10/04/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	12: 03 14/04/2024	מיכאל דינקין	27/12/2023	36	1: 1	רקע	ניהול מי נגר
לא		10: 56 18/04/2024	שבתאי גונן	16/04/2024	1	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	13: 29 04/04/2024	שבתאי גונן	01/01/2024	8	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	10: 34 19/09/2024	אייל קלייזר	01/05/2024	78	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית

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

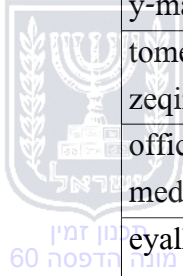
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים הנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268700	08-6268798	Rb_pniot@ moag.gov.il

1.8.2 יזם

1.8.4 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
ניהול פרויקט	יועץ	ויינברגר אלונה		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		alona@cityli nk.co.il
	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@meya r2013.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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
מהנדס	מודד	אלדב נטוביץ'	1004		הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי		ע. שלי הנדסה בע"מ	חיפה	דישאל	46 א	04-3731888		amir@shelly-eng.co.il



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מונח	הגדרת מונח
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 מרחב מגורים לקליטת פזורה כחלק משכונה 35 במערב העיר רהט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ'אזור חקלאי' לאזור מגורים, שב"צ ושצ"פ.
2. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
2. קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד.
3. קביעת מספר 573 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. צמצום מגבלות הבנייה מדרך 264 ל 40 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1, 10, 109 - 100, 11, 110, 111, 112, 113 - 119, 120, 124 - 13, 14, 149, 15, 159 - 160, 16, 164 - 17, 18, 189 - 180, 19, 190, 2, 29 - 30, 3, 39 - 40, 4, 43 - 5, 6, 7, 63, 72 - 79, 8, 80 - 85, 9
מבנים ומוסדות ציבור	304 - 300
קרקע חקלאית	500
שטח ציבורי פתוח	407 - 400
נחל/תעלת נחל	701, 700
דרך מאושרת	870
דרך מוצעת	816 - 808, 806 - 800, 198
שביל	861, 860, 858 - 850

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	405
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	800, 198
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	300
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	804, 802
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	402
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	500
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	302
חזית מסחרית	מגורים ג'	100 - 103, 121 - 124, 149 - 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 180, 182, 184, 186, 188, 72 - 74, 76, 77, 79, 84, 85
טיילת	דרך מוצעת	815
טיילת	שטח ציבורי פתוח	405 - 403
נחל	דרך מאושרת	870
נחל	דרך מוצעת	815
נחל	נחל/תעלת נחל	701
נחל	שטח ציבורי פתוח	404
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	302
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	805 - 800, 198
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	1, 10 - 19, 2, 29 - 30, 3, 39 - 4, 43 - 40, 5, 6, 63 - 7, 9
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	858 - 855, 850
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	402 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,832	0.93
קרקע חקלאית	214,183.15	70.05
קרקע חקלאית פתוחה	58,698.87	19.20
שטח ציבורי פתוח	30,024.7	9.82
סה"כ	305,738.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,832.69	0.93
דרך מוצעת	79,371.73	25.96
מבנים ומוסדות ציבור	39,363.91	12.88
מגורים ג'	81,409.04	26.63
נחל/תעלת נחל	26,493.61	8.67
קרקע חקלאית	18,149.09	5.94
שביל	3,674.85	1.20
שטח ציבורי פתוח	54,443.79	17.81
סה"כ	305,738.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. ממ"ד/ממ"ק ג. חנייה מקורה ד. מחסן ה. שיג ו. פעוטון או משפחתון ז. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור ח. 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>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת עד שני מבנים במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר, במקרה שיבנו 2 מבנים המרחק המינימלי ביניהם יהיה 6 מ'. 2. מחסן: א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. ב. המחסן עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ייבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מטר למגרש מגורים שכן. ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו- 2.80 מטר נטו בגג משופע. ד. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס עבור מחסן. 3. חניה: א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה. ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה. שער החניה ייפתח לכיוון המגרש. 4. שיג א. יבנה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נפרד, גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ב. גובהו המירבי 2.75 מ' וחומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ג. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, תותר כניסה נפרדת לשיג ולמבנה המגורים. ד. יותר שיג אחד במגרש ה. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי ואחורי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ו. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ז. במגרשים בהם מותרת חזית מסחרית לא יותר שיג בקו בניין קדמי 0.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>5. מרתף</p> <p>א. למרתף תותר בניה בקו בניין 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>ח. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p> <p>6. החזיתות במגרשים 7, 18, 19, 30, 36, 42 יופנו כלפי דרך מס' 37 (תא שטח 805)</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>במגרשים בסימון חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.1.1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות. 2. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 3. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. 4. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. 5. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות. 6. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר. 7. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה. 8. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לצורכי חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, מנהל ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. מבני עזר ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של מבני הציבור, כגון: ביתן שמירה, סככות צל ומתקני תשתית, לרבות מבנה לתחנת טרנספורמציה.</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט, שטחי גינון.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות.</p> <p>ה. מרכז איסוף פסולת למחזור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מבנים במגרש: א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בכפוף לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 6.0 מטר בין המבנים.



<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 6.0 מטר בין המבנים.</p> <p>ד. מיקום המבנים ייצור חזית מבונה לכיוון הרחוב.</p> <p>2. מתקני ספורט במוסדות החינוך יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.</p> <p>3. מבני עזר :</p> <p>א. הקמת מבני עזר כגון: חדר אשפה, סככות צל, מבנה שמירה וכדומה תותר גם בקו בניין 0.0 מטר. במקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ב. גובה מבנה עזר נפרד יהיה עד 3.0 מטר.</p> <p>4. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות ובאופן נסתר.</p> <p>5. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.</p>	
<p align="center">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>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>א. גידולים חקלאיים, כגון: בעל, שלחין ומטעים</p> <p>ב. חממות ובתי גידול חקלאיים</p> <p>ג. מתקנים פוטו-וולטאיים על הגגות, בהתאם להוראות תמ"א 1</p> <p>ד. דרכים חקלאיות</p> <p>ה. לא יותר גידול בעלי חיים</p> <p>כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי</p> <p>1. לא תותר כל בנייה, למעט הקמת מבנים וחממות לגידול צמחי, ומבני שירות הנדרשים לשימושים אלו.</p> <p>2. המבנים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתעדכן מעת לעת</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>א. גינות, חורשות.</p> <p>ב. מצללות.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	





<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>ד. גני משחקים לילדים, מגרשי משחקים ומתקני ספורט פתוחים. ה. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדר / תחנת שנאים, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת. ו. בתאי שטח מסי' 402 ו-406 יותר גם הקמת "שיג" זמני לטובת אירועים ושמחות. ז. מרכז איסוף פסולת למחזור. ח. ניקוז ומעבר תשתית. ט. מתרס אקוסטי. י. בתחום קווי הבניין מדרך 264 המסומנים בתשריט לא תתאפשר כל בנייה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך. 2. תותר הקמת שיג זמני לאירועים ולשמחות. השיג יוקם לקראת האירוע לתקופה מוגבלת בזמן שלא יעלה על שבועיים ימים או שיפורק מיד עם סיום האירוע, באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת 3. מרכז איסוף פסולת ומחזור יהיה מגודר ומופרד מיתרת השטח הציבורי הפתוח.</p>	
<p align="center">נחל/תעלת נחל</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>א. שימור, טיפוח ושיקום מצבו הטבעי של הנחל וסביבתו. ב. דרכי שירות לרכב אחזקה של ערוץ הנחל. ג. גשרים ומעברים. ד. קווי תשתית. ה. דיקור ו/או תימוך של דרכים המקבילות לנחל או חוצות אותו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים קבועים למעט שבילים ומתקנים כגון ספסלים לרווחת המטיילים בשטח. 2. יותרו קווי תשתית תת קרקעית למים, חשמל ותקשורת. 3. יותרו הקמת גדרות רק באזורים המוגדרים לכך בתכנית פיתוח ובינוי ע"פ סעיף 6.2 4. יותרו נקודות לאספקת מים ותקשורת. 5. לא יותרו שום מתקנים ללינה ו/או שהיית קבע. 6. למעט הפיתוח המוגדר בתאי שטח הנ"ל לא יותר כל בינוי בתחום ההשפעה של הנחל. 7. כל העבודות בתחום הנחל (כגון: עבודות עפר, תיעול ודיפון, בניית מעבירי מים וגשרים, פעולות לצמצום רוחב הנחל ו/או ליצירת תעלה מדופנת ו/או ליצירת תעלה חפורה להובלת המים) יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז ובאישורה. 8. כל פעילות ו/או פיתוח יתחשבו בשיקום ושימור הנחל והמערכות האקולוגיות הטבעיות מסביבו. 9. בתכנון הצמחיה חובה להשתמש עד כמה שניתן בעצים וצמחים מקומיים. 10. תובטח גישה אל הנחל לשם אחזקתו התקינה.</p>	

	4.5
נחל/תעלת נחל	
4.6 דרך מאושרת	4.6
4.6.1 שימושים	4.6.1
<p>א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות. ב. תמרורים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס ותאורה. ג. צמחיה, עצי נוי. ד. שבילים להולכי רגל. ה. שבילי אופניים. ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית. ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
4.6.2 הוראות	4.6.2
<p>א פיתוח ונוף בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p>	א
4.7 דרך מוצעת	4.7
4.7.1 שימושים	4.7.1
<p>א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות. ב. תמרורים, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס ותאורה. ג. צמחיה, עצי נוי. ד. שבילים להולכי רגל. ה. שבילי אופניים. ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית. ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
4.7.2 הוראות	4.7.2
<p>א פיתוח ונוף 1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 2. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p>	א
4.8 שביל	4.8
4.8.1 שימושים	4.8.1
<p>א שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ב. ניקוז ומעבר תשתית ג. בתאי השטח 855-858 יותר מעבר לרכבי חירום בלבד</p>	



שביל	4.8
הוראות	4.8.2
<p>בינוי</p> <p>1. השביל יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך. 2. תכנון הפיתוח יסייע להשהיית נגר עילי ולהחדרתו</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

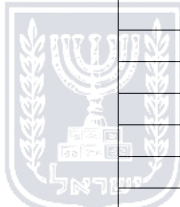


תכנון זמין
מונה הדפסה 60

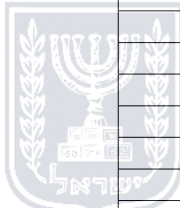
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	שרות					עיקרי	
120		4	1	4	615	140	560	250	1	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	489	105	420	250	2	מגורים	ג' מגורים ג'
90		4	1	4	490	105	420	250	3	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	450	105	420	250	4	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	461	105	420	250	5	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	537	140	560	250	6	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	480	105	420	250	7	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	392	105	420	250	8	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	394	105	420	250	9	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	467	105	420	250	10	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	451	105	420	250	11	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	593	140	560	250	12	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	610	140	560	250	13	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	507	105	420	250	14	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	515	140	560	250	15	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	430	105	420	250	16	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	428	105	420	250	17	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	513	140	560	250	18	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	508	105	420	250	19	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	426	105	420	250	20	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	429	105	420	250	21	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	535	140	560	250	22	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	534	140	560	250	23	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	585	140	560	250	24	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	566	140	560	250	25	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	558	140	560	250	26	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	545	140	560	250	27	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	428	105	420	250	28	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	426	105	420	250	29	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	512	140	560	250	30	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	612	140	560	250	31	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	530	140	560	250	32	מגורים	ג' מגורים ג'
120		4	1	4	521	140	560	250	33	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	405	105	420	250	34	מגורים	ג' מגורים ג'
90		3	1	4	402	105	420	250	35	מגורים	ג' מגורים ג'

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מערבית	מזרחית	גודל מגרש מזערי	
90	1	4	3	507	105	420	250	36	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	654	140	560	250	37	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	632	140	560	250	38	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	585	140	560	250	39	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	547	140	560	250	40	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	504	105	420	250	41	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	460	105	420	250	42	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	699	140	560	250	43	מגורים	ג' מגורים	
360	1	8	(1) 12	1052	395	1580	250	60	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	981	325	1300	250	61	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	1000	325	1300	250	62	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	10	909	325	1300	250	63	מגורים	ג' מגורים	
420	1	8	(1) 14	1238	465	1860	250	72	מגורים	ג' מגורים	
360	1	8	(1) 12	1162	395	1580	250	73	מגורים	ג' מגורים	
420	1	8	(1) 14	696	465	1860	250	74	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	978	325	1300	250	75	מגורים	ג' מגורים	
420	1	8	(1) 14	1278	465	1860	250	76	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	922	325	1300	250	77	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	852	325	1300	250	78	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	855	325	1300	250	79	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	10	843	325	1300	250	80	מגורים	ג' מגורים	
300	1	8	(1) 10	895	325	1300	250	81	מגורים	ג' מגורים	
360	1	8	(1) 12	1117	395	1580	250	82	מגורים	ג' מגורים	
420	1	8	(1) 14	1238	465	1860	250	83	מגורים	ג' מגורים	
420	1	8	(1) 14	1358	465	1860	250	84	מגורים	ג' מגורים	
540	1	6	18	1447	605	2420	250	85	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	802	280	1120	250	100	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	789	280	1120	250	101	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	786	280	1120	250	102	מגורים	ג' מגורים	
240	1	6	8	712	280	1120	250	103	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	583	140	560	250	104	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	476	105	420	250	105	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	495	105	420	250	106	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	481	105	420	250	107	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	417	105	420	250	108	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	401	105	420	250	109	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	549	140	560	250	110	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	502	105	420	250	111	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	430	105	420	250	113	מגורים	ג' מגורים	

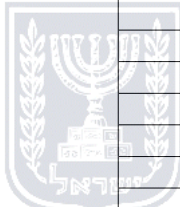


תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מערבית	מזרחית	גודל מגרש מזערי	
90	1	4	3	454	105	420	250	114	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	478	105	420	250	115	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	451	105	420	250	116	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	444	105	420	250	117	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	434	105	420	250	118	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	484	105	420	250	119	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	463	105	420	250	120	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	785	280	1120	250	121	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	689	280	1120	250	122	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	740	280	1120	250	123	מגורים	ג' מגורים	
240	1	8	8	692	280	1120	250	124	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	691	140	560	250	149	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	651	140	560	250	150	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	751	140	560	250	151	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	639	140	560	250	152	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	496	105	420	250	153	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	501	105	420	250	154	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	497	105	420	250	155	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	488	105	420	250	156	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	481	105	420	250	157	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	480	105	420	250	158	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	576	140	560	250	159	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	593	140	560	250	160	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	615	140	560	250	161	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	570	140	560	250	162	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	719	140	560	250	163	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	587	140	560	250	164	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	402	105	420	250	180	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	421	105	420	250	181	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	418	105	420	250	182	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	455	105	420	250	183	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	492	105	420	250	184	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	455	105	420	250	185	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	500	105	420	250	186	מגורים	ג' מגורים	
90	1	4	3	491	105	420	250	187	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	581	140	560	250	188	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	518	140	560	250	189	מגורים	ג' מגורים	
120	1	4	4	562	140	560	250	190	מגורים	ג' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מ"ר שטח העיקרי מ"ר	מ"ר קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מ"ר מעל הכניסה הקובעת	מ"ר מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
					מ"ר שרות	מ"ר עיקרי		מ"ר שרות	מ"ר עיקרי		
		1	6		9604	16271	54235	5039.6	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1	6		6199	10502	35000	7290.5	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1	6		10671	18078	60259	10180	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						300	1500	400	302	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
		1	6		3346	5669	18898	1490.7	303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1	6		3669	6215	20717	2122.2	304	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						50		18149	500		קרקע חקלאית
						30	70		72 - 74, 76, 77, 79, 84, 85, 100 - 103, 121 - 124	מסחר	מגורים ג'
						30	70		149 - 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 180, 182, 184, 186, 188	מסחר	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

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 לסדרי

העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 2 יח"ד קטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. בבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים חקלאיים היועצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4. תנאי בהיתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.
5. תנאי בהיתר יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת השנאה / חדר השנאה לחשמל בשטח ציבורי פתוח אישור מוסד התכנון לתשריט חלוקה, לצורך קביעת המגרש למתקן זה. שטח המגרש לא יעלה על 70 מ"ר.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר פיתוח השכונה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום ייעוד "נחל/תעלת נחל", לרבות היתר לביצוע פעולות חקלאיות היועצות עם רשות הניקוז.
9. תנאי בבקשה להיתר 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.
10. תנאי להגשת בקשה להיתר לעבודות עפר למגרשי המגורים יהיה הקמת קו ביוב מאסף לשכונה וחיבורו למט"ש רהט.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר למגרשי מגורים הינו שדרוג מט"ש רהט או אישור משרד הבריאות ליכולת המט"ש לקליטת שפכים.
12. השלמת תכנון מפורט לפתרון ביוב שיכלול הנחיות לביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה במגרש, לרבות בחינת הצורך בשדרוג של מאסף הביוב של המתחם לכוון המט"ש. התכנון יתואם מול המשרד להגנת הסביבה ויאושר על ידי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב.
13. תנאי להגשת בקשה להיתר הכוללת שימושים מסחריים יוצגו פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיועצות עם היחידה הסביבתית.
14. תנאי להגשת בקשה להיתר בשטח התוכנית תהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע לרבות ההחמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בשטחים בהם חשד להגברת שתית חריגה. תכנון מבנים המוגדרים כבעלי מקדם חשיבות א' בתקן 413 העדכני, וכן מבנים רגישים כגון גשרים ומחלפים, יתבסס על תוצאות סקר תגובת אתר ספציפי. לחילופין, התיכנון יתבסס על בחינה נקודתית ואיפיון תנאי הקרקע באתר ועל הממצאים הרלבנטיים מסקר תגובת האתר הסמוך.
15. תנאי בהיתר וביסוס למבנים, תשתיות ניקוז וגישור במרחב נחל שובל תהיה חוות דעת גיאווהנדסית המתייחסת לאפשרות זאת בהסתמך על ביצוע קידוחים והצגת תכנון בהתאם.
16. תנאי בהיתר לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
17. תנאי בהיתר פיתוח לתאי שטח 103, 107, 111, 116, 120 ו 124 יהיה הסדרת נחל לאורך



<p style="text-align: center;">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>השכונה, לרבות החלפת מעביר מים של נחל שובל בכביש עומאר אלמוכתאר. 18. תנאי בהיתר לתאי שטח 1-6 הינו חובת בדיקה אקוסטית וקביעת מיגונים מתאימים ככל ונדרש.</p> <p style="text-align: right;">תנאים לתעודת גמר :</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר הכוללת שימושי מגורים, תנאי לתעודת גמר יהיה השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות כולל מבנים ומוסדות ציבור, שהוגדרו בתכנית בינוי ופיתוח כנדרשים לאותו שלב. 2. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוונו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת. 3. השלמה של גידור המגרש. 4. תנאי לתעודת גמר למבנה ציבור יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p style="text-align: center;">גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת צקלג לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות. ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p style="text-align: center;">עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 4. תנאי לתחילת עבודות באתרי העתיקות המוכרזים: א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת-הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורט לעיל). ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור, ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: center;">חניה</p> <p>1. יותר תכנון חניה גם במפרכי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>



6.4


חניה

2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים המסומנים ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.
3. חנייה לצורך המסחר במגרשי מגורים בהם מסומנת חזית מסחרית תותר כולה/בחלקה לאורך רחובות או במגרשי חניה מרכזיים.
4. במגרש מגורים ומסחר ובמגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
5. במקרה של חזית מסחרית במגרש המיועד למגורים, בו השטח המסחרי העיקרי במגרש קטן מ- 150 מ"ר, תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים:
 - א. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מטר.
 - ב. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברוחב 5.0 מטר לפחות.
 6. יותרו חניות תת קרקעיות.


6.5

תשתיות

1. הוראות כלליות לביצוע תשתיות
 - א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות מים וביוב ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים, ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.
 - ב. לא תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום מגרשים המיועדים לבנייה, למעט במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות ציבוריות רק במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקתן.
 - ג. למרות האמור לעיל, תותר חדירה של תשתיות כגון פילרים, קירות תומכים וכדומה לתחום מגרשים המיועדים לבנייה, עד לעומק מקסימלי של 1.0 מטר מגבול המגרש, על פי המפורט בתכנית בינוי ופיתוח.
 - ד. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.
2. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד
 - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן:
 1. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 2. בתחום מגרשים בייעודי הקרקע הבאים: שטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי תותר בניית המתקנים הנלווים במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש.
 3. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ב. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים ומבני ציבור.
 - ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 3. מים וביוב
 - א. מערכות המים והביוב יהיו בהתאם לתכניות מים וביוב שיוכנו בשלב התכנון המפורט, ואשר יאושרו על ידי הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם משרד הבריאות ועם תאגיד המים והביוב.
 - ב. כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים, יחוברו למערכת הביוב של העיר רהט שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש רהט או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.
 4. תקשורת

תשתיות	6.5
	<p>א. תותר מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>ב. תשתיות תקשורת יבוצעו בהיוועצות עם חברות התקשורת.</p> <p>ג. תתאפשר חדירה תת-קרקעית של גובי התקשורת (שוחות), מתחת לקו הצווארון של הגוב, לתוך תחומי המגרש.</p> <p>ד. ארונות התקשורת (השכונתיים והביתיים) יהיו בהתקנה על-קרקעית, מיקומם ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח. מיקום ארונות תקשורת שעבורם נדרש חיבור חשמל ייקבע לאחר היוועצות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקנו בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</p>

ניהול מי נגר	6.6
	<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.</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. 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> <p>6. התוכנית מבקשת לצמצם רצועת השפעה של נחל שובל. יש לוודא כי נשמרת רצועת שירות של לא פחות מ-5 מטרים משפת נחל שובל.</p>

חשמל	6.7
	<p>1. קווי חשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. תחנות השנאה תהיינה עיליות או תת-קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים ייעודיים או כחלק ממבני ציבור, מסחר ותעסוקה (יש למחוק שימושים שאינם כלולים בתכנית), בהיוועצות עם חברת החשמל ובתנאי הבטחת גישה חופשית למעבר קווי חשמל ולרכב אחזקה של חברת החשמל.</p> <p>3. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים.</p>

6.7	חשמל
	<p>4. מיקום סופי של תחנות השנאה בייעודי קרקע ובמגרשים בהם השימוש מותר, ייקבע בהליך הרישוי.</p> <p>5. תחנות השנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מטר ממבני המגורים.</p> <p>6. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>7. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.</p> <p>חצייה של קווי חשמל או מעבר לאורך הקווים של צנרת מים וביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, מותנית בהיועצות עם חברת החשמל.</p>
6.8	אקוסטיקה
	<p>1. בשלב התכנון ההנדסי המפורט לביצוע, יוכן ע"י יזם התכנית, נספח אקוסטי מפורט לרעש הנובע מכביש 264, שיועבר לאישור רשויות הסביבה.</p> <p>2. המיגון האקוסטי יתוכנן בהתאם לעקרונות התכנון והחלופות המפורטות במסמך הסביבתי, ועפ"י הנחיות המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים 2011.</p> <p>3. אישור התכנון האקוסטי יהיה תנאי בהיתר לעבודות פיתוח ותשתית ראשונות.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, לא יותרו כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. פיתוח ו/או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם קיים חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור.</p> <p>2. עצים להעתקה</p> <p>א. תנאים להגשת בקשה להיתר בשטח בו סומן עץ להעתקה צירוף דברי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה ולאמצעים המתוכננים בהם יש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה, וכן התחייבות מגיש הבקשה להיתר לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר למבנה שהיתר הבנייה שלו כרוך בהעתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו להעתקה.</p> <p>3. עצים לגביהם לא נקבע סיווג</p> <p>סיווג סופי של עצים שלא נכללו בסקר העצים ייקבע בהליך הרישוי.</p> <p>4. יש לקבל את אישורו של פקיד היערות מחוז הנגב.</p>



חומרי חפירה ומילוי

6.10

1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:
 - א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.
 - ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חדשים.
 2. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.
 - ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חדשים.
2. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.
 - א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.
 - ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.



ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

