

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0705327

רהט - שכונה 35 - הסדרה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רהט

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000975499/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין כביש 264 במערב ורחוב צאלח א דין במזרח ודרומית לשכונה 36 בעיר רהט בשטחים בהם ממוקמת פזורה לא מוסדרת.

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 ולצורך הסדרת תושבי המקום בשני מתחמים שונים.

הצירים הראשיים בתכנית מתוכננים במסגרת תכנית מס' 618-0705301 שכונה 35 - שטחי מדינה הנמצאת מדרום לתכנית ומקודמת במקביל וכל זאת בהתאם לתכנית השלד לשכונה.

התכנית עוסקת בעיקרה בהסדרה במקום ולוותה בהליך שיתוף ציבור ארוך. השתתפה בתהליך חמולת גום מוחמד אלהוזייל: יוסף, חוסני, דיאב, חסן, סופיאן, אבו ג'ווילי. המפגש הראשון התקיים ביוני 2016 והאחרון ב-2023.

בתכנית מוצע שטח מגורים בהיקף של 76 ד' המחולק ל-103 תאי שטח בהיקפי גודל שונים הנעים בין 400 מ"ר ל-2,000 מ"ר אשר כוללים 531 יח"ד בצפיפות של 7 יח"ד לדונם נטו שישמשו להסדרת הפזורה במקום ולריבוי הטבעי שלה.

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.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רהט - שכונה 35 - הסדרה
-----	------------------------	-----------	------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	618-0705327
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	159.430 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

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 לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רהט
קואורדינאטה X	175930
קואורדינאטה Y	590748

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

רהט - חלק מתחום הרשות:

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
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 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402/02/17 ממשיכות לחול.	שינוי	<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

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
עקרונות תכנון	רקע	1: 2500	1	11/04/2024	עדן בר	12: 59 15/04/2024	קומפילציה מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 1250		15/04/2024	עדן בר	13: 42 15/04/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/04/2024	אלדב נטוביץ'	13: 06 07/04/2024		לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	08/04/2024	עמיר שלי	10: 27 08/04/2024	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	2	14/04/2024	קרן אורקין	08: 06 16/04/2024	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		15/04/2024	קרן אורקין	08: 07 16/04/2024	תחשיב עבודות עפר	לא
בינוי ופיתוח	רקע		7	15/04/2024	קרן אורקין	08: 07 16/04/2024	הוראת פיתוח נופי	לא
ביוב	רקע	1: 2500	1	17/04/2024	אורן יוסף	09: 06 18/04/2024	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 2500	1	17/04/2024	אורן יוסף	09: 06 18/04/2024	נספח מים	לא
תשתיות	רקע		10	14/04/2024	אורן יוסף	14: 27 15/04/2024	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 2500		10/04/2024	מיכאל דינקין	14: 30 15/04/2024	נספח ניקוז - מצב קיים	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	10/04/2024	מיכאל דינקין	14: 31 15/04/2024	נספח ניקוז - מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1	31	27/12/2023	מיכאל דינקין	14: 29 15/04/2024	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	7	10/04/2024	אלונה ויינברגר	14: 31 15/04/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		16/04/2024	שבתאי גונן	19: 33 16/04/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		46	27/12/2022	שבתאי גונן	14: 44 28/12/2022	נספח מילולי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 1	78	22/09/2024	אייל קליידר	09: 19 22/09/2024	נספח סביבתי	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
ניהול תכנון	מתכנן	קלמן דינס		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		dines@cityli nk.co.il
ניהול פרויקט	מתכנן	אלונה ויינברגר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		alona@cityli nk.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
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי		ע. שלי הנדסה בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-3731888		amir@shelly- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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	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
מהנדס	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: רח' הסדנה 3, ת.ד. 2054 פארק תעשייה טירת הכרמל.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 42



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 42

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 42

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 המגורים להסדרה במקום בשכונה 35 מערבית לעיר 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 531 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' עבור מתקני פנאי ונופש ביעוד שצ"פ בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 162, 200 - 233, 240, 242 - 245
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
קרקע חקלאית	508 - 500
שטח ציבורי פתוח	403 - 400
דרך מוצעת	813, 812, 810 - 800
דרך משולבת	817 - 814, 811
שביל	704 - 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	808, 807, 805, 803 - 801
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	100, 110, 117, 123, 124, 128, 129, 134, 135, 139, 142, 143, 147, 152, 153, 156, 162, 204, 211, 218, 220, 224, 225, 243
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	507, 504, 502
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	812, 808, 805, 802
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100 - 102, 105, 109, 110, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 124, 125, 129, 131, 134, 135, 137, 138, 140, 142, 145, 150, 162, 213, 217, 218, 220, 242
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	507, 504, 503, 501
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	700
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
גבול מתחם	דרך מוצעת	807 - 800
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	300
גבול מתחם	מגורים ג'	100 - 162, 240, 242 - 245
גבול מתחם	קרקע חקלאית	508 - 500
גבול מתחם	שביל	704 - 700
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	403, 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	808, 801
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	121, 122, 130, 132, 140, 145, 151
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	501, 500
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	804, 800
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ג'	101, 100
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	508, 504, 503
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	804 ,803 ,801
חורשה לכריתה	מגורים ג'	120 - 122 ,129 ,131 ,136 ,137 ,153 , 211 ,154
חורשה לכריתה	קרקע חקלאית	501
חורשה לשימור	דרך מוצעת	800
חורשה לשימור	מגורים ג'	134 ,133 ,125 ,110 ,101
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	507 ,504 - 500
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
חזית מסחרית	מגורים ג'	121 ,122 ,130 ,132 ,140 ,150 - 156 , 158 ,160 - 162 ,200 ,209 - 214 , 217 ,219 ,224 - 226 ,230 ,244
מבנה להריסה	דרך מוצעת	800 - 802 ,804 ,805 ,808 - 810 , 813 ,812
מבנה להריסה	דרך משולבת	817
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301 ,300
מבנה להריסה	מגורים ג'	111 ,112 ,114 - 116 ,118 ,140 ,203 , 211 ,213 ,214 ,217 - 220 ,224 ,226 - 228 -
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	504 ,501
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	403 ,401 ,400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	800 - 805 ,807 ,810 - 813 ,812
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	811 ,814 - 817
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301 ,300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	100 - 102 ,129 ,131 ,133 - 138 ,141 - 146 ,152 - 155 ,200 - 203 ,233 ,240 , 242 ,243 ,245
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	500 - 508
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	700 ,702 - 704
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	400 - 403

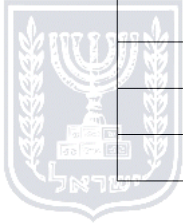
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,009	1.89
קרקע חקלאית	73,226.79	45.93
קרקע חקלאית פתוחה	83,198	52.18
סה"כ	159,433.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	21,002.32	13.17
דרך משולבת	903.32	0.57
מבנים ומוסדות ציבור	6,275.84	3.93

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
47.46	75,711.01	מגורים ג'
20.41	32,558.09	קרקע חקלאית
0.75	1,200.09	שביל
13.71	21,872.47	שטח ציבורי פתוח
100	159,523.15	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. שיג ג. ממ"ד/ממ"ק ד. חנייה מקורה ה. מחסן ו. פעוטון או משפחתון ז. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור ח. במגרשים עם זכויות למסחר מטבלה 5 - 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 תכנית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>ח. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>במגרשים בהם יש זכויות למסחר יחולו ההוראות הבאות בנוסף למצוין בסעיף 4.1.1:</p> <p>א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות.</p> <p>ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכן ברצף ישיר מהרחוב.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>ו. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.20 מטר.</p> <p>ז. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה.</p> <p>ח. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ט. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>י. לא יהיה מעבר של צנת 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>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<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	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מספר מבנים במגרש:</p> <p>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.</p> <p>ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>6.0 מטר בין המבנים.</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>
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>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <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. מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדר / תחנת שנאים, מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, חדר תקשורת.</p> <p>ו. מרכז איסוף פסולת למחזור.</p> <p>ז. ניקוז ומעבר תשתית.</p> <p>ח. מתרס אקוסטי.</p> <p>ט. בתחום קווי הבניין מדרג 264 המסומנים בתשריט לא תתאפשר כל בנייה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך.</p> <p>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</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
3. מרכז איסוף פסולת ומחזור יהיה מגודר ומופרד מיתרת השטח הציבורי הפתוח.	
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
<p>א. מעבר כלי רכב</p> <p>ב. תמרורים, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>ג. צמחיה, עצי נוי.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ה. שבילי אופניים.</p> <p>ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית.</p> <p>ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
4.4.2	הוראות
א	בינוי עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
<p>א. דרכים סלולות, חניות ומדרכות.</p> <p>ב. תמרורים, ריהוט רחוב תחנות אוטובוס ותאורה.</p> <p>ג. צמחיה, עצי נוי.</p> <p>ד. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ה. שבילי אופניים.</p> <p>ו. ניקוז ומעבר קווי תשתית.</p> <p>ז. מרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	
4.5.2	הוראות
א	בינוי בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
<p>א. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ב. ניקוז ומעבר תשתית</p> <p>ג. בתאי השטח 703-704 יותר מעבר לרכבי חירום בלבד</p>	
4.6.2	הוראות
א	בינוי 1. השביל יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך. 2. תכנון הפיתוח יסייע להשעיית נגר עילי ולהחדרתו.



קרקע חקלאית	4.7
שימושים	4.7.1
<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>ו. בתחום קווי הבניין מדרך 264 המסומנים בתשריט לא תתאפשר כל בנייה. כל שימוש אחר במגרש יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</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>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר משטח העיקרי בנוסף למשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי				
420	1	8	(1) 14	1544	454	1860	250	100	מגורים	ג'
240	1	6	8	854	251	1120	250	101	מגורים	ג'
240	1	6	8	815	240	1120	250	102	מגורים	ג'
180	1	6	6	781	230	840	250	103	מגורים	ג'
240	1	6	8	894	263	1120	250	104	מגורים	ג'
240	1	6	8	900	265	1120	250	105	מגורים	ג'
120	1	4	4	522	140	560	250	106	מגורים	ג'
90	1	4	3	455	105	420	250	107	מגורים	ג'
180	1	6	6	714	210	840	250	108	מגורים	ג'
240	1	6	8	832	245	1120	250	109	מגורים	ג'
300	1	8	(1) 10	981	288	1300	250	110	מגורים	ג'
120	1	4	4	585	140	560	250	111	מגורים	ג'
120	1	4	4	534	140	560	250	112	מגורים	ג'
120	1	4	4	675	140	560	250	113	מגורים	ג'
240	1	6	8	805	237	1120	250	114	מגורים	ג'
120	1	4	4	552	140	560	250	115	מגורים	ג'
120	1	4	4	536	140	560	250	116	מגורים	ג'
120	1	4	4	575	140	560	250	117	מגורים	ג'
120	1	4	4	558	140	560	250	118	מגורים	ג'
120	1	4	4	596	140	560	250	119	מגורים	ג'
120	1	4	4	576	140	560	250	120	מגורים	ג'
240	1	6	8	956	281	1120	250	121	מגורים	ג'
180	1	6	6	723	213	840	250	122	מגורים	ג'
120	1	4	4	556	140	560	250	123	מגורים	ג'
120	1	4	4	580	140	560	250	124	מגורים	ג'
240	1	6	8	940	276	1120	250	125	מגורים	ג'
240	1	6	8	863	254	1120	250	126	מגורים	ג'
180	1	6	6	716	210	840	250	127	מגורים	ג'
180	1	6	6	742	218	840	250	128	מגורים	ג'
120	1	4	4	632	140	560	250	129	מגורים	ג'
120	1	4	4	617	140	560	250	130	מגורים	ג'
240	1	6	8	748	220	1120	250	131	מגורים	ג'
90	1	4	3	508	105	420	250	132	מגורים	ג'
240	1	6	8	869	255	1120	250	133	מגורים	ג'
240	1	6	8	906	266	1120	250	134	מגורים	ג'
360	1	8	(1) 12	1121	395	1580	250	135	מגורים	ג'
120	1	4	4	558	140	560	250	136	מגורים	ג'
240	1	6	8	857	252	1120	250	137	מגורים	ג'
240	1	6	8	1040	306	1120	250	138	מגורים	ג'
240	1	6	8	968	285	1120	250	139	מגורים	ג'
120	1	4	4	595	140	560	250	140	מגורים	ג'
240	1	6	8	924	272	1120	250	141	מגורים	ג'

מ"ר לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
360	1	8	(1) 12	1145	395	1580	250	142	מגורים	ג'
90	1	4	3	390	105	420	250	143	מגורים	ג'
360	1	8	(1) 12	1012	298	1580	250	144	מגורים	ג'
180	1	6	6	732	215	840	250	145	מגורים	ג'
240	1	6	8	805	237	1120	250	146	מגורים	ג'
240	1	6	8	1061	312	1120	250	147	מגורים	ג'
120	1	4	4	590	140	560	250	148	מגורים	ג'
240	1	6	8	949	276	1120	250	149	מגורים	ג'
300	1	8	10	980	288	1300	250	150	מגורים	ג'
90	1	4	3	449	105	420	250	151	מגורים	ג'
120	1	4	4	550	140	560	250	152	מגורים	ג'
90	1	4	3	502	105	420	250	153	מגורים	ג'
120	1	4	4	605	140	560	250	154	מגורים	ג'
240	1	6	8	936	275	1120	250	155	מגורים	ג'
90	1	4	3	454	105	420	250	156	מגורים	ג'
90	1	4	3	376	105	420	250	157	מגורים	ג'
90	1	4	3	493	105	420	250	158	מגורים	ג'
90	1	4	3	375	105	420	250	159	מגורים	ג'
90	1	4	3	454	105	420	250	160	מגורים	ג'
120	1	4	4	622	140	560	250	161	מגורים	ג'
120	1	4	4	621	140	560	250	162	מגורים	ג'
90	1	4	3	397	105	420	250	200	מגורים	ג'
90	1	4	3	393	105	420	250	201	מגורים	ג'
90	1	4	3	386	105	420	250	202	מגורים	ג'
90	1	4	3	380	105	420	250	203	מגורים	ג'
90	1	4	3	442	105	420	250	204	מגורים	ג'
90	1	4	3	336	105	420	250	205	מגורים	ג'
90	1	4	3	361	105	420	250	206	מגורים	ג'
90	1	4	3	361	105	420	250	207	מגורים	ג'
90	1	4	3	361	105	420	250	208	מגורים	ג'
90	1	4	3	359	105	420	250	209	מגורים	ג'
90	1	4	3	403	105	420	250	210	מגורים	ג'
90	1	4	3	400	105	420	250	211	מגורים	ג'
90	1	4	3	393	105	420	250	212	מגורים	ג'
90	1	4	3	405	105	320	250	213	מגורים	ג'
90	1	4	3	422	105	420	250	214	מגורים	ג'
90	1	4	3	446	105	420	250	215	מגורים	ג'
90	1	4	3	445	105	420	250	216	מגורים	ג'
90	1	4	3	424	105	420	250	217	מגורים	ג'
90	1	4	3	420	105	420	250	218	מגורים	ג'
90	1	4	3	442	105	420	250	219	מגורים	ג'
90	1	4	3	406	105	420	250	220	מגורים	ג'
90	1	4	3	456	105	420	250	221	מגורים	ג'
90	1	4	3	339	105	420	250	222	מגורים	ג'
120	1	4	4	518	140	560	250	223	מגורים	ג'
90	1	4	3	388	105	420	250	224	מגורים	ג'
90	1	4	3	453	105	420	250	225	מגורים	ג'

מ"ר) לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
90	1	4	3	377	105	420	250	226	מגורים	ג'
90	1	4	3	427	105	420	250	227	מגורים	ג'
90	1	4	3	444	105	420	250	228	מגורים	ג'
90	1	4	3	521	105	420	250	229	מגורים	ג'
90	1	4	3	377	105	420	250	230	מגורים	ג'
90	1	4	3	448	105	420	250	231	מגורים	ג'
90	1	4	3	449	105	420	250	232	מגורים	ג'
120	1	4	4	519	140	560	250	233	מגורים	ג'
360	1	8	(1) 12	1042	395	1580	250	240	מגורים	ג'
90	1	4	3	352	105	420	250	242	מגורים	ג'
240	1	6	(1) 8	809	238	1020	250	243	מגורים	ג'
360	1	8	(1) 12	1024	395	1580	250	244	מגורים	ג'
360	1	8	(1) 12	1231	362	1580	250	245	מגורים	ג'
	1	6		8440	14300	47700	4587	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	6		1435	2430	8100	1688	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					50			508 - 500		קרקע חקלאית
					30	70		,130,122,121 - 150,140,132 - 160,158,156 ,209 - 200,162 ,219,217,214 ,230,226 - 224 244	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 6.18.

ג. זכויות למסחר ינתנו ע"פ המסומן בתשריט "חזית מסחרית".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 2 יח"ד קטנות.

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 להגשת בקשה 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.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים חקלאיים היועצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. 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.
4. 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.
5. תנאי בהיתר לפיתוח השכונה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
6. תנאי בהיתר לתאי שטח 100-102, 105, 240 הינו חובת בדיקה אקוסטית וקביעת מיגונים מתאימים ככל ונדרש.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר לעבודות עפר למגרשי המגורים יהיה הקמת קו ביוב מאסף לשכונה וחיבורו למט"ש רהט.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר למגרשי מגורים הינו שדרוג מט"ש רהט או אישור משרד הבריאות ליכולת המט"ש לקליטת שפכים.
9. 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.
10. תנאי בהיתר 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.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר הכוללת שימושים מסחריים יוצגו פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיוועצות עם היחידה הסביבתית.
12. תנאי בהיתר לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
13. תנאי בהיתר הינו הריסת מבנים המסומנים להריסה.

תנאים לתעודת גמר:

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 שפונו לאתר פינני פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינני 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.

	<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>3. השלמה של גידור המגרש. 4. תנאי לתעודת גמר למבנה ציבור יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לו.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>1. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. 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. 7. יותרו חניות תת קרקעיות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.3 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, יעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו 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>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. קווי חשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת-קרקעיים. ב. 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. ג. לא תותר התקנת שנאים על גבי עמודים. ד. מיקום סופי של תחנות השנאה בייעודי קרקע ובמגרשים בהם השימוש מותר, ייקבע בהליך הרישוי. ה. תחנות השנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 5 מטר ממבני המגורים.</p>	<p>6.4</p>

	<p>חשמל</p> <p>6.4</p> <p>ו. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ז. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. 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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</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'י). 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. 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 ג. העברת תשתיות בחצייה בלבד ובתיאום עם רשות הניקוז ד. יאסר כל גידור בתחום הנחל ופשט ההצפה שלו ה. במסגרת הפיתוח ייעשה מאמץ לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע 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>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>א. עצים לשימור (1) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, לא יותרו כריתתו או פגיעה בו. (2) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.6
<p>3) 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>4) 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>ב. עצים להעתקה</p> <p>1) 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>2) תנאי למתן תעודת גמר למבנה שהיתר הבנייה שלו כרוך בהעתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3) 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>ג. עצים לגביהם לא נקבע סיווג סיווג סופי של עצים שלא נכללו בסקר העצים ייקבע בהליך הרישוי.</p>	



אקוסטיקה	6.7
<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. טיפול אקוסטי ינתן במעטפת הבניין ויפורט בהיתרי הבנייה ע"פ נספח אקוסטי ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>3. תנאי בהיתר למבנים בתאי שטח 100, 101, 102, 105, 240, 110, יהיה אישור נספח אקוסטי סביבתי. בנספח יפורטו האמצעים הנדרשים לשם עמידה בשיעור הבידוד האקוסטי הנדרש ממעטפת המבנים עבור עמידה במפלס רעש מירבי אשר אינו על 40 דציבלים במצב עם חלונות סגורים.</p>	



תשתיות	6.8
<p>א. הוראות כלליות לביצוע תשתיות</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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.</p>	



תשתיות	6.8
<p>ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>1.א. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.ב. בתחום מגרשים בייעודי הקרקע הבאים: שטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי תותר בניית המתקנים הנלווים במרווח שבין קו הבניין לבין גבול המגרש.</p> <p>1.ג. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים ומבני ציבור.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. מים וביוב</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>ד. תקשורת</p> <p>1. תותר מערכת תקשורת אלחוטית.</p> <p>2. תשתיות תקשורת יבוצעו בהיוועצות עם חברות התקשורת.</p> <p>3. תתאפשר חדירה תת-קרקעית של גובי התקשורת (שוחות), מתחת לקו הצווארון של הגוב, לתוך תחומי המגרש.</p> <p>4. 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>5. כל ארונות התקשורת והציוד העל קרקעי יותקנו בתוך גומחות בטון מקורות (פילרים), שעיצובם ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ה. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.</p>	
גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	6.9
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת צקלג לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>א. בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג. לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<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 קרקעיים וכד'.</p>	

חומרי חפירה ומילוי

6.10

2. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חדשים.
 - ב. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.
 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.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42