

הוראות התכנית

תכנית מס' 618-0901488

רהט - מרכז אזרחי - הצרחת שטחים

מחוז

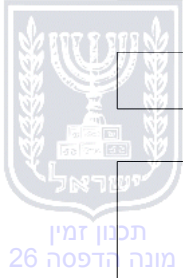
מרחב תכנון מקומי

רהט

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא חילופי שטחים במרכז האזרחי הוותיק של העיר רהט, על מנת לאפשר קיום מגרשים אפקטיביים ונוחים לבניה - בגודל וגיאומטריה. כמו כן מציעה התכנית הרחבת דרך קיימת לטובת הולכי רגל ותח"צ, עדכון עיצוב אדריכלי והסטת דרך משולבת למיקום ריאלי למימוש, כל זאת לטובת שימוש יעיל בקרקע במרכז העיר והעצמת העירוניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רהט - מרכז אזרחי - הצרחת שטחים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

618-0901488

מספר התכנית

24.053 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62
(א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

177090

קואורדינאטה Y

589437

מרכז הישוב

1.5.2 תיאור מקום**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

מרכז אזרחי במרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100225/5	מוסדר	חלק		2

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4 /296 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /296 /03 /17 ממשיכות לחול.	4471	1083		26/12/1996
5 /296 /03 /17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /296 /03 /17 ממשיכות לחול.	5619	1273		24/01/2007
296 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 296 /03 /7 ממשיכות לחול.	3405	284		01/12/1986
3 /296 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /296 /03 /7 ממשיכות לחול.	4356	699		03/12/1995



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				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/11/2021	דורון רוהטין	14: 36 04/11/2021	מצב מאושר	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	12/04/2022	דורון רוהטין	15: 34 12/04/2022	תשריט קומפילציה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית רהט	רהט	(1)		08-9914831	08-9914901	a.suheban@ rahat.muni.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 8, מיקוד 8535701.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רהט	רהט	(1)		08-9914831	08-9914901	a.suheban@rahat.m uni.il

(1) כתובת: ת.ד. 8, רהט, מיקוד 8535701.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	יעד (1)	1	04-9088700	04-9909990	doron@yaad- arc.co.il
אדריכלית	אדריכל	שירה מאמיה	00121107	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)	1	04-9902160		shira@yaad- arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה. מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (3)	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com
ניהול	יועץ	רווית ריכטר		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il

(1) כתובת: המייסדים 1 ד.נ. משגב 2015500.

(2) כתובת: המייסדים 1, ד.נ. משגב 2015500.

(3) כתובת: ת"ד 15086.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

חילופי שטחים ליצירת מגרשים אפקטיביים, הוראות עיצוב אדריכלי ותכסית, הרחבת דרך ושינוי מיקום דרך משולבת לטובת מימוש יעיל בקרקע והעצמת העירוניות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילופי שטחים תוך שמירה על שטחי יעודי הקרקע, מסחר ומבני ציבור.
2. שינוי מיקום דרך משולבת.
3. הרחבת דרך מאושרת ע"ח שצ"פ וייעוד עירוני מעורב.
4. מתן הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת גבהים ותכסית.
7. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע בהתאם לסעיף 62 א (א) (15) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	104, 103
עירוני מעורב	202, 102 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	105
שטח ציבורי פתוח	35 - 31
דרך מאושרת	12
דרך מוצעת	11
דרך משולבת	13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	עירוני מעורב	101, 100
חניה	דרך מאושרת	12
חניה	עירוני מעורב	102, 100
להריסה	דרך משולבת	13
להריסה	עירוני מעורב	101, 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	35, 32
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	105
עיצוב מיוחד	מסחר	104, 103
עיצוב מיוחד	עירוני מעורב	102
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,807.1	24.14
דרך משולבת	915.1	3.80
מבנים ומוסדות ציבור	586.3	2.44
מסחר	1,173.4	4.88
מרכז אזרחי	12,814.9	53.28
שטח ציבורי פתוח	2,756.5	11.46
סה"כ	24,053.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,807.11	24.14
דרך מוצעת	1,394.53	5.80
דרך משולבת	1,294.62	5.38
מבנים ומוסדות ציבור	586.25	2.44
מסחר	1,173.38	4.88
עירוני מעורב	11,824.77	49.16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.20	1,972.27	שטח ציבורי פתוח
100	24,052.93	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
על פי יעוד "אזור מסחרי" בתכנית מאושרת 4/296/03/17: חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי ומשרדים פרטיים, לשירותים ועסקים. כולל בעלי מקצועות חפשיים, כגון בנקים, מוסדות רפואיים פרטיים.	
הוראות	4.1.2
א	אדריכלות
1. בחזית הראשית של המבנים תהיה קולונאדה. הקולונאדה תותר בתחום המגרש, תהיה צמודת מבנה ולאורך חזית הרחוב הראשי. הקולונאדה תהיה בעומק של לפחות 2 מ' ובגובה של לפחות 2.7 מ'.	
2. המבנים יחופו בחומר קשיח לאישור הועדה המקומית.	
לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים פנימיים.	
3. גג המבנים יטופל כחזית חמישית. יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, יותר לעניין זה כיסוי גג.	
4. חומרי הכיסוי יהיו איכותיים וקשיחים. לאישור הועדה המקומית.	
5. תיאסר הקמת חצרות משק (חצר / רחבה תפעולית) בחזית הראשית.	
ב	בינוי ו/או פיתוח
א. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות כמפורט לעיל, אם אין בהן כדי לפגוע האחת בשנייה.	
ב. תותר חניה תת קרקעית באופן שיובטח שלפחות 10% משטח המגרש יוקצה לשטחי גינון, באופן שיאפשר קליטה וצמיחה של עצים בוגרים.	
ג. פתרונות גישה למגרש, באישור הועדה המקומית.	
ג	הוראות פיתוח
1. בחזית המגרש הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, יהיה גינן על-פי תכנית פיתוח ואליה תופנה החזית הראשית.	
הגדרות יבנו על פי פרט אחיד שיקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. הגדר תהיה עשויה מחומרים איכותיים וקשיחים ולא תותר הקמת גדרות רשת או פח.	
2. אחסנת חוץ וחצרות משק (חצר / הרחבה תפעולית) יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מטר עם צמחייה לאורכם, או ע"י קירות אטומים, כך שלא ייראו לעין אדם העומד על הקרקע.	
עירוני מעורב	4.2
שימושים	4.2.1
א. תא שטח 100 לפי ייעוד "מרכז אזרחי" בתכנית מאושרת 3/296/03/7:	
חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי ומשרדים פרטיים לשירותים ועסקים כולל בעלי מקצועות חפשיים, בנקים, חברות ביטוח וכו'. כן יתאפשר שילוב מוסדות ציבור במבן אחד עם פונקציות מסחריות, וכן יוקמו הוסטלים ובתי מלון.	

4.2

עירוני מעורב

ב. תאי השטח 202 + 102 + 101 לפי ייעוד "מרכז אזרחי" בתכנית 296/03/7 :

מבני מינהל, מוסדות ציבור מכל סוג, משרדים מכל סוג, מסחר ועסקים מכל סוג, (פרט למסחר בבעלי חיים), מגורים.

ג. תאי השטח 100 + 102 לפי סימון "חניה" בתכנית 296/03/7 :

אזור אשר ישמש לחניה, מיסעות, איי תנועה ופסי הפרדה בהתאם לצרכי התנועה בתוך שטחי החנייה. שטח זה ישמש גם לנטיעות וגינון מכל סוג שהוועדה המקומית התירה לאחר התייעצות עם מומחי תנועה.

4.2.2

הוראות

א

אדריכלות

1. בחזית הראשית של המבנים תהיה קולונאדה. הקולונאדה תותר בתחום המגרש, תהיה צמודת מבנה ולאורך חזית הרחוב הראשי. הקולונאדה תהיה בעומק של לפחות 2 מ' ובגובה של לפחות 2.7 מ'.

2. מגורים לא יותרו בקומת הקרקע.

3. המבנים יחופו בחומר קשיח לאישור הוועדה המקומית.

לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים פנימיים.

4. גג המבנים יטופל כחזית חמישית. יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, יותר לעניין זה כיסוי גג.

5. חומרי הכיסוי יהיו איכותיים ולא יותר שימוש באסבסט או בד.

6. תיאסר הקמת חצרות משק (חצר / רחבה תפעולית) בחזית הראשית.

בתאי שטח 100,101 מוגדר תחום שטח לטובת זיקת הנאה לציבור, ברוחב כולל של 6 מ'.

בתאי שטח 100,101 מוגדרים מבנים להריסה. בניה בתאי שטח אלו יחייבו הריסת ופינוי המבנים כתנאי למימוש הזכויות המוקנות בתכנית זו.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. יוצג פתרון איסוף פסולת

2. חניה תהיה בתחומי המגרש ותחושב על פי התקן התקף, ולאישור הוועדה המקומית.

3. פתרונות גישה, באישור הוועדה המקומית.

4. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות כמפורט לעיל, אם אין בהן כדי לפגוע האחת בשנייה.

5. תותר חניה תת קרקעית באופן שיובטח שלפחות 15% המגרש יוקצה לשטחי גינון, שיאפשר קליטה וצמיחה של עצים בוגרים.

במידה ונבנות רק חלק מהקומות בשלב הראשון, יש להציג בפני הוועדה המקומית התכנות קונסטרוקטיבית לבניית שאר הקומות המותרות מעל בהמשך.

ג

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	על פי יעוד "שטח לבניני ציבור" תכנית מאושרת 4/296/03/17 : מוסד רפואי ציבורי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח, ובה יקבעו הפונקציות הציבוריות במגרש בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. חלוקה ופיזור זכויות הבניה בתוך כל תא שטח יהיו בסמכות הוועדה המקומית, ועל פי דרישות העירייה. 2. יסודות המבנים יתוכננו באופן שיאפשרו הוספת 2 קומות מעבר למספר הקומות שנקוב בטבלה בפרק 5 לשימושים עתידיים שיוגדרו בתכניות עתידיות עפ"י צרכי הזמן . 3. בחזית הראשית של המבנים תהיה קולונאדה. הקולונאדה תותר בתחום המגרש, תהיה צמודת מבנה ולאורך חזית הרחוב הראשי. הקולונאדה תהיה בעומק של לפחות 2 מ' ובגובה של לפחות 2.7 מ'. 4. גגות : אפשריים גגות משופעים או שטוחים או שילוב ביניהם. תינתן התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים טכניים בתוך מסתור המשולב בעיצוב המבנים. גוון הגג יהיה אחיד. 5. תותר חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי באופן שיובטח שרבע משטח המגרש לפחות יוקצה לשטחי גינון, לרבות קליטה וצמיחה של עצים בוגרים. 6. מתקנים הנדסיים יחויבו בחיפוי קשיח.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית 3/296/3/7 : בשטח זה יוקמו גנים ציבוריים מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל, מקלטים ומערכות תשתית של הרשות המקומית ומזרקות מים. בהתאם לתכנית 296/3/7 : דרכים ושבילים מרוצפים, ככרות ושטחי מדרך מרוצפים מכל סוג נוסף, שטחי גינון, כל סוג של "ריהוט רחוב" שהועדה המקומית התירה את הצבתו או הקמתו, מתקני תאורה שהועדה המקומית התירה את הקמתם, מתקני שתי ומים שהועדה המקומית התיקה את הקמתם, סימנים ושלטים שהועדה המקומית התיקה את הקמתם, כל סוג של קירות תמך ואלמנטים בנויים קבועים המשמשים חלק בלתי נפרד משטחי הגינון והקמתם הותרה ע"י הועדה המקומית. מתקנים ניידים לשימוש הרבים שהועדה המקומית התיקה את הצבתם, כגון שימשיות, כסאות שולחנות ומתקני משחק לילדים, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. בתכנון שצ"פ יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו. ב. תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף בקני"מ 1:100 או 1:250 תכלול גבהים סופיים, מע' דרכים ושבילים חניונים וסימון חניות, פתרונות ניקוז, תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, פירוט גינון, נטיעות והשקיה, ריהוט רחוב, מצללות, ריצוף. התכנית תלווה במפרט טכני המגדיר חומרי גמר באיכות טובה הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית. ג. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים. ד. צפיפות הנטיעה לא תפחת מ- 7 עצים לדונם. ה. בחזית לרחוב הראשי תהיה קולונאדה, אשר תשמש להולכי רגל. הקולונאדה תותר בתחום

4.4

שטח ציבורי פתוח

המגרש, קולונאדה זו תהיה בעומק של לפחות 2 מ' ובגובה של לפחות 2.7 מ'.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

על פי יעוד "דרך" בתכנית 296/03/7 : מיסעות כבישים, מדרכות ואיי תנועה ופסי הפרדה, מעברי חציה מסומנים עבור הולכי רגל, נטיעות וגינון מכל סוג שהותר על ידי הועדה המקומית.

4.5.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

- א. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.
ב. לא תותר הקמה של מבנים למעט תחנות הסעה.
ג. הצללה קלה.

4.6

דרך מוצעת

4.6.1

שימושים

- א. רצועת דרך למעבר כלי רכב.
ב. מדרכות חניות, תחנת היסעים, גינון ותאורה.
ג. רצועה למעבר תשתיות.
ד. שבילי אופניים
ה. הצללה קלה

4.6.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

- א. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.
ב. לא תותר הקמה של מבנים למעט תחנות הסעה.

4.7

דרך משולבת

4.7.1

שימושים

על פי יעוד "דרך" בתכנית 296/03/7 : מיסעות כבישים, מדרכות ואיי תנועה ופסי הפרדה, מעברי חציה מסומנים עבור הולכי רגל, נטיעות וגינון מכל סוג שהותר על ידי הועדה המקומית.

4.7.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

- א. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים. ב. לא תותר הקמה של מבנים למעט תחנות הסעה. ג. הצללה קלה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	16	50	25		39	81	5500	100	עירוני מעורב
3	3	3	3	1	3	16	50	70		(1)	110	1000	101	עירוני מעורב
3	3	3	3	1	3	16	50	70		(1)	110	4000	102	עירוני מעורב
3	3	3	3	1	3	16	50			(1)	110	1290	202	עירוני מעורב
3	3	3	3	1	3	16	50			39	81	587	103	מסחר
3	3	3	3	1	3	16	50			39	81	586	104	מסחר
3	3	3	3	1	3	16	50			39	81	586	105	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גודל תאי השטח הינו כללי ולהתייחסות בלבד.

ב. קומת תת"ק לצרכי חניה ומתקנים הנדסיים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בזכויות המאושרות מתכנית 296/3/7 (1986) אין זכויות בניה לשטחי שירות בנפרד. בסמכות הועדה המקומית בשלב היתר להקצות זכויות אלו בהתאם לחוק.

6. הוראות נוספות

סביבה ונוף	6.1
1. לפחות 10% משטח המגרש יהיה מגונן. 2. במידת הניתן, עצי צל ינטעו בצפיפות של 7 עצים לפחות לדונם הפנוי מבינוי. 3. מגרשי חניה יתוכננו באופן בו תוצב גם הצללה מסוגים שונים.	
חניה	6.2
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
חשמל	6.3
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או	

6.3

חשמל

לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תכנית.

6.4

ביוב

המבנים בתחום התכנית יתחברו למערכת הביוב המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

6.5

ניקוז

יובטח ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.

6.6

ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 10% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

6.8

שרותי כבאות

תנאי למתן היתר בניה, אישור שרות הכבאות.



6.9	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, חניה, ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לפחות לכל החלק הלא מפותח של המגרש - כולל הצגת השתלבות בין המוצע לקיים. תכנית בינוי ופיתוח תכלול בין היתר את הנושאים הבאים: פתרונות חיבורי תשתית, סימון קווי בנין, מפלסי מבנים ופיתוח בהתייחס לטופוגרפיה לסביבה ולכבישים מסביב, מערכת דרכים ושבילים, שטחי גינון, שטחים מרוצפים, מיקום מתקנים הנדסיים, מיקום מתקני אשפה ומיחזור, חומרי בנין וחומרי גמר, תשתיות ופתרון חניה. תותר גמישות במפלסי ה 0.0 הרשומים בתכנית זו של עד 1.5 מ'. הכל בהתאם להנחיות הרשות המקומית והוועדה המקומית.

6.10	תשתיות
	א. כל מערכות התשתית החדשות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתא השטח המבוקש.



6.11	חומרי חפירה ומילוי
	א. תאסר חציבה/ שפיכה של עפר/ פסולת בניין מחוץ לקווי הדיקור. גבולות התכנית הפונים ל מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. ב. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.



6.12	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26