

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 126/03/23

מתחם "אפיקי דימרי" – אופקים

מחוז הדרום - מחוז הדרום
 01 05 2012
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אופקים; שמעונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>14/6/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>14/6/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית המוצעת לפתח שכונת מגורים בהיקף של 1155 יח"ד + 200 יח' דיור מוגן/ דירות סטודיו, +50 יח"ד משולבות במסחר ותעסוקה על שטח של כ- 1868.613 דונם, כשלב ראשון בהרחבת העיר אופקים מזרחה.

נתוני השטח

השטח מוגדר ע"י קו הקצה המזרחי של שמורת נחל אופקים-במזרח, גבול העיר- בדרום, הכביש הקיים לכוון חצרים-במערב וקו התוחם חלק מפארק אופקים צפונית לכביש הטבעת המתוכנן בתכנית המתאר החדשה – בצפון.
השטח מישורי ברובו, למעט שתי גבעות בדרום מערב, ונהנה מהקרבה לפארק אופקים המתוכנן מצפון, ומהאיכויות המיוחדות של הנחל המלווה את הפאה המזרחית.
הוא נשען על כביש הטבעת המרכזית של העיר, כשמצפון לו מתוכנן מתחם של מרכז ספורט ונופש.

אופי השכונה

לאור נתוני השטח האטרקטיביים, תוכננה השכונה עם דגש על איכות חיים גבוהה: טיילת לאורך הנחל, שטחים ירוקים, מערכת שבילי אופניים, מרכז מסחרי ייחודי לצד מבני ציבור וריבוי מגרשים צמודי קרקע, בחלקם גדולים במיוחד.
כוונת התכנון לשרת את מטרות תכנית המתאר החדשה לפיתוח מואץ של העיר ולמשיכת אוכלוסיות בעלות חתך סוציאקונומי גבוה.

מערכת הדרכים

למתחם שלוש כניסות: אחת מכביש הטבעת העירונית (מצפון) ושתיים מהכביש היוצא לחצרים (ממערב).
כביש ראשי יוצא מהכניסה הצפונית ופוגש את הכביש הראשי היוצא מהכניסה המערבית-צפונית במרכז השכונה.
מנקודת המפגש יוצא כביש שלישי מזרחה לכיוון הוואדי, אל המקום בו קיימת נקודת תצפית טבעית, ואגן מורחב של הנחל.
כביש היוצא מהכניסה המערבית-דרומית משתלב בטבעת כבישים משנית המקיפה את המרכז וקושרת את כל חלקי השכונה.
סדרת כבישים ודרכים משולבות משלימה את המערכת, עם הפניה חזקה אל הוואדי, כולל דרך נופית המלווה אותו.

עקרונות העיצוב האורבני

במרכז השכונה משולבים מוקדי הפעילות העיקריים שלה: הכיכר העירונית – מוקפת במבנה מסחרי עם שימושים מעורבים, ובמבני ציבור: ביה"ס היסודי, ביי"כ ראשי והמתנ"ס.

מהמרכז מתפתחים, (לבד משני הרחובות הראשיים):

- רחוב מסחרי עם שימושים מעורבים היורד מזרחה אל הוואדי והטיילת – מעוצב כשדרה עם ארקדות.
- הפארק המרכזי העולה בהדרגה לכוון הגבעות שבדרום מערב השכונה.

השכונה מחולקת למס' רובעים – לכל אחד מהם מרכזון שכונתי, בקרבת כביש הטבעת הפנימי. גן שכונתי, מבני חינוך ודת.

רוב בתי המגורים הם צמודי קרקע חד משפחתיים.

בשולי השכונה מערך של מגרשים גדולים עם אפשרות לבניית יחידת דיור ראשית + יחידה נלווית הנסמכת עליה.

לצד הכניסה לשכונה ובמקטע לצד פארק הנחל מספר מבנים של בניה רוויה.

במרכז מגרש המיועד לאיזור מגורים מיוחד ומסחר.

התכנית מהווה הרחבה נכרת עפ"י תמ"א 35. צפיפות המגורים נטו בשכונה כולל "מגורים מיוחד ומסחר" " מגורים ומסחר ותעסוקה" היא 2.98 יח"ד לדונם – קרוב לדרישת תמ"א 35 (3 יח"ד לדונם). היקף עודפי העפר הצפוי בתכנית אינו עולה על 100,000 מ"ק.

התפלגות המגורים

בתים חד משפחתיים 636 יח"ד
 בתים חד משפחתיים עם קיר משותף – 272 יח"ד
 בתים חד משפחתיים עם יחידה נלווית – 81 יח"ד
 בניה רוויה – 165 יח"ד
 מגורים מיוחד ומסחר - 200 יח"ד (לדיר מוגן/דירות סטודיו)
 מגורים מסחר ותעסוקה – 50 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם "אפיקי דימרי" – אופקים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
126/03/23	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
כ-1,868.613 דונם		1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב		
9	מספר מהדורה בשלב		
24.04.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים, שמעונים
		קואורדינטה X	580.395- 577.875
		קואורדינטה Y	166.600 -166.515
1.5.2	תיאור מקום	דרומית לכביש הטבעת, ממזרח לכביש אופקים – חצרים וממערב לנחל אופקים כולל חלק מהנחל וחלק מפארק אופקים בלב הטבעת.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אופקים, מ.א.מרחבים.
		התייחסות לתחום הרשות	חלקים מתחומי הרשויות.
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אופקים
		שכונה	ל"ר
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

יפורסם
ברשימות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39635	מוסדר	חלק מהגוש		287
39636	מוסדר	חלק מהגוש		,189,193,194,212 213
100212		חלק מהגוש		1
100211		חלק מהגוש		2
39653	בהסדר	חלק מהגוש		
39658	בהסדר	חלק מהגוש		
39659	בהסדר	חלק מהגוש		
39660	בהסדר	חלק מהגוש		
39662	בהסדר	חלק מהגוש		
39670	בהסדר	חלק מהגוש		

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
גוש שומה מרחבים – ג'	מספר גוש ישן גוש 31 חלקה 1 (חלק)- ספר 513, דף 35.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון שמעונים (מדרום וממזרח)

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 22	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכניות תקבענה הוראות תכנית זו.	4363	19/12/95 עמוד 980
מתאר אופקים מסי' 2/101/02/23	שינוי	התכנית משנה את תכנית המתאר של אופקים.	3587	23/10/88 עמוד 139
מסי' 150/03/7	שינוי	התכנית מצמצמת את רוחב הדרך שבתחום תכנית זו.	2581	29/11/79 עמוד 35
תמ"א 37/א/1	כפיפות	התכנית כפופה להוראות התמ"א בתחום עליו היא חלה.	5928	09/03/09 עמוד 2829

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	24.4.2012		38		מחייב	חוראות התכנית
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	22.3.2012	1		1:2500 1:1250	מחייב	תשריט התכנית גליונות 1+2
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	22.3.2012	2		1:1250 1:500	מנחה	נספח בינוי גליון א' (תוכנית) גליון ב' (תוכנית) (להלן נספח מס' 1)
		"נתבי תנועה בע"מ" - יואב קישוני / מרק וולמן	26.2.2012	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה (להלן נספח מס' 2)
		ת.מ.א. - תכנון מערכת אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ - ברוך גלמור/מירצה גרקו	26.2.2012	1		1:1250	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב - (להלן נספח מס' 3)
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	24.4.2012		3		מנחה	נספח פרוגרמתי (להלן נספח מס' 4)
		מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ - אשל	12.2009		26		מנחה	נספח נופי סביבתי (להלן נספח מס' 5)
		י.אהרונז' / י. ארבל	26.2.2012	1		1:2500	מנחה	נספח חשמל (להלן נספח מס' 6)
		לביא נטיו מהנדסים יועצים/ אמנון נטיו	26.2.2012	1	10	1:2500	מנחה	נספח ניקוז והידרולוגיה גלוי' וחלק ב' - חוברת. (להלן נספח מס' 7)
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	5.1.2012	1			מחייב	טבלת תאי שטח (להלן נספח מס' 8)
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	5.1.2012	1		1:2500	מנחה	תשריט שלבי פיתוח וביצוע קק(להלן נספח מס' 9)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	www.dimri.co.il	089944437		08-9939000	ת.ד. 71 נתביבת 80200	511399388			511399388	י.ח. דימרי בניה ופתוח בע"מ	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
www.dimri.co.il	08-9944437		08-9939000	ת.ד. 71 נתביבות 80200		511399388			י.ח. דימרי בניה ופתוח בע"מ	יזם בפועל
	08-6264221		08-6264333	התקווה 4 ק.הממשלה באר שבע ת.ד. 233					מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
www.dimri.co.il	08-9944437		08-9939000	ת.ד. 71 נתביבות 80200	511399388		511399388		י.ח. דימרי בניה ופתוח בע"מ	בעלי הרשאת תכנון
	08-6264221		08-6264333	התקווה 4 ק. הממשלה באר שבע ת.ד. 233					מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
fogel_ym@netvision.net.il	02-5619221		02-5619221	אבן שפרוט 16 ב' ירושלים			10816	04313219	יורם פוגל	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
	08-6288070	054 4235060	08-6288060	יהודה הנחתום 4 באר שבע			049007	01637032	יואב קישוני מרק ולדמן - נתיבי תנועה בע"מ	מהנדסים	יועץ תנועה
mbjrlm@Miller-blum.co.il	02-5635656		02-5664940	הצפירה 28 ירושלים		ח"פ מילר בלוס 51047313	05858	00673771/2	יאר אשל - "מילר בלוס ושות' תכנון סביבתי בע"מ	אדריכלי	יועץ לתכנון נוף
hazav@netvision.net.il	08-6232550	052 6882402	08-6237683	יהודה הנחתום 4 ב"ש		ח"פ 511545287	598	051219616	יוסף מוכבי חצב - הנדסה ומדידות בע"מ	מודד מוסמך	מודד
Tma ltd@netvision.net.il	03-7522037	054 4222207	03-7519037 03-7519046	רח' אהליאב 6 רמת גן 52522		ת.מ.א בע"מ	11107	65531998	ברוך גלמור/מירצה גרקו - ת.מ.א. תכנון מערכות אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ	מהנדסים	יועץ מים וביוב
yossi@y-aharoni.co.il	08-6238776	055 8555080	08-6238774	יהודה הנחתום 4, בית בלטק, ב"ש 84311		ח"פ 513267567	626089	65111700	י.אהרונז' י.ארבל	מהנדסים	יועץ חשמל
amnon@lavi-natif.co.il	03-5584524	050 5219663	03-5584506 08107	רח' המצודה 5, ת"א 61480		ח"פ 510838170	12712	009310590	אמנון נטוף - לביא-נטוף מהנדסים יועצים בע"מ	מהנדסים יועצים	יועץ ניקוז והידרולוגיה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 1154 יח"ד + 200 יח"ד לדוור מוגן/דירות סטודיו, + 50 יח"ד ב"שטח למגורים, מסחר ותעסוקה" ע"י חלוקת מגרשים, שינויי יעודי קרקע וקביעת הוראות ומגבלות לבניה ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעודי קרקע
- מ: שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח עם תאי שטח כפופים של יער פארק מוצע, יער נטע אדם קיים ויער טבעי לשימור ושמורת טבע.
- ל: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, עיצוב מיוחד בתחום שטח ציבורי פתוח, שמורת טבע, דרכים, יער, יער נטע אדם מוצע ומתחם לתכנון תלת מימדי.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות הבניה בכל יעוד.
- הרחבת/צמצום/התווית דרכים
- קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז חשמל וכו'.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,868.613 דונם
-------------------------	----------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		325,312	325,312	-	מ"ר (עיקרי)	מגורים
		1155	+ 1155		מס' יחיד	
		10,800	+9,000	-	מ"ר(עיקרי) מגורים(דזור מוגן/דירות סטודיו)	מגורים מיוחד ומסחר
			+1,800		מסחר	
		200	+ 200		מס' יחיד	
		2125	+ 2125	-	מ"ר(עיקרי)	מסחר
		16,595	+4,955 +6,080 +5,560	-	מ"ר(עיקרי) מגורים מסחר תעסוקה	מגורים + מסחר ותעסוקה
		50	+ 50		מס' יחיד	
		14,095	+ 14,095	-	מ"ר (עיקרי)	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

חניה	מתחם לתכנון תלת מימדי	רצועת צינור טבעי	קו בניין מציד צינור גז טבעי	תחום השפעה – תחום סקירה עפ"י תמ"א 1/א/37	נחל	מסדרון קו מים אזורי	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
				1011-1051			1011-1051	1082-1002	מגורים א'
				1051				273-280, 237-268, 1-232, 700-972, 300-663	מגורים ב'
								1090 - 1098	מגורים ג'
								1110	מגורים מיוחד ומסחר
								1140 - 1144	מגורים, מסחר ותעסוקה
								1101, 1100, 1104, 1103, 1102	מסחר
								1132- 1136, 1120-1130	מבנים ומוסדות ציבור
			1247	1218, 1223, 1240		1201, 1218, 1230		1224-1230, 1200-1223, 1232-1248	שטח ציבורי פתוח
								1300	דרך מאושרת
1550, 1551, 1552	1416			1413	1416, 1415			1551, 1550, 1400-1416, 1552	דרך מוצעת
				1519-1522				1510, 1509, 1500-1507, 1514-1529, 1531 1512, 1532	דרך משולבת

	1252	1252		1250 1252, 1251			1252, 1251, 1250	שמורת טבע
	1272	1272		1270 1272, 1271			1271, 1272, 1270	יער
				1281, 1280			1281, 1280	יער נטע אדם מוצע
							1260	טיילת

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם
			שטח חקלאי
		38.11	712.170
3.15	58.886		
20.75	387.790		
1.09	20.280		
0.28	5.202		
0.22	4.192		
1.81	33.888		
1.40	26.225		
7.62	142.449	9.52	177.937
0.25	4.655	3.17	59.107
2.00	37.325		
8.91	166.575		
4.41	82.383		
22.56	421.489		
			שטח ציבורי פתוח
			דרך

9.46	176.697	יער		
16.09	300.549	יער נטע אדם מוצע		
			49.20	
				919.399
				שטח ללא ייעוד
100	1868.613	סה"כ	100	1868.613
				סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' - תאי שטח מס': 1002-1082	
שימושים	
א.	באזור זה יבנה בכל תא שטח בית חד משפחתי עם אפשרות לקומת מרתף ועליית גג ועם אופציה לבניית דירה נלווית בסמוך או בצמוד לדירת האם. הדירה הנלווית מיועדת לדירת נופש או דירת הורים\ ילדים בוגרים, משרד או קליניקה. תותר התקנת תשתיות נלוות.
ב.	תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בתחום תא השטח.
הוראות	
א.	כללי תותר בניית בנין בן שתי קומות + קומת מרתף + עליית גג או חדר בנוי על הגג עד 40 מ"ר.
ב.	כללי על אזור זה יחולו כל ההוראות שיפורטו להלן בסעיף 4.2.2 סעיפים ב' ו-ב' לגבי אזור מגורים ב'.
ג.	מסדרון קו מתח עליון 161 ק"ו יחולו ההוראות שבסעיף 6.1.3 להלן. בתחום המסדרון תאסר כל בניה.
ד.	הוראות לדירה-נלווית הדירה הנלווית המותרת תהיה בתחום קווי הבנין המירביים, חד קומתית עם גג שטוח ומקושרת למבנה העיקרי ע"י מבנה קל של קורות/פרגולה או צמודה אליו. שטחה הכולל לא יעלה על 55 מר'. לא ניתן יהיה לחלק את תא השטח בגינה.
ה.	הוראות למגרשים הגובלים בשצ"פ מס' 1218 בדרך מס' 1413 ובטיילת מס' 1260. 1. תישמר אחידות בפרטי הפיתוח, הגדרות והכניסות לכל אורך הקו המשותף עם תאי שטח 1218 - שצ"פ ו- 1413 - דרך. 2. הגדר תצופה באבן וגובהה לא יעלה על 1.20 ולא יפחת מ- 1.00 הכל לפי פרטי פתוח שיוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופתוח מפורטת. 3. לא ייבנו מחסנים לאורך החזית הפונה לתאי שטח מס' 1218 (שצ"פ) ו- 1413 (דרך).
ו.	קו בנין עילי בחלק מתאי השטח מסומן, בנוסף לקו הבנין המירבי, קו בנין מירבי עילי, המגביל את תחום הקומה השנייה ונמדד מגבול תא השטח עם השצ"פ/טיילת/דרך לכוון פנים המגרש.
ז.	חניה במידה ותא השטח יכלול יחידת מגורים/נופש נוספת עפ"י סעיף 4.1.1 א' לעיל, יש לספק בתחום תא השטח מקום חניה אחד נוסף מעבר לנדרש עבור יחידת המגורים המרכזית.
ח.	מסדרון קו גז טבעי. בתאי שטח מס' 1011-1051 שחלק משטחם נמצא בתחום מסדרון קו גז טבעי יחולו ההוראות תמ"א 37/א'1.

4.2 מגורים ב' - תאי שטח מס': 700-972, 300-663, 1-280	
שימושים	
א.	באזור זה תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע: בתים חד משפחתיים ובתים חד משפחתיים עם קיר משותף בקו בנין צידי 0. תותר התקנת תשתיות נלוות.
ב.	בתאי שטח שגודלם מעל 550 מ"ר ניתן להוסיף יחיד המקושרת לדירת האם ומיועדת לדירת נופש, דירת הורים, ילדים בוגרים, משרד או קליניקה.
ג.	תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בתחום המגרש.
הוראות	
א.	כללי תותר בניית בנין בן שתי קומות + קומת מרתף + עליית גג או חדר בנוי על הגג עד 40 מ'.
ב.	מחסן ניתן לבנות מחסן או ח.עזר טכני בגודל מירבי של 10 מ"ר בקומת הכניסה

		הקובעת כחלק משטחי השרות עפ"י הטבלה בסעיף 5 בתחום קווי הבניין וכחלק אינטגרלי מהמבנה.
ג.	חניה	1. החניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה. 2. במידה ותא השטח יכלול יחידת מגורים נוספת / משרד / קליניקה, עפ"י סעיף 4.2.1 א' לעיל, יש לספק בתחום תא השטח מקום חניה נוסף לנדרש עבור יחידת המגורים המרכזית. 3. קווי בניין מרביים לחניה מקורה יהיו קו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ' ושטחה עפ"י המופיע בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
ד.	קומה מרתף	1. לכל יחד' תותר בניית קומה מותרת למפלס הכניסה הקובעת, בהיקף שנקבע בטבלה שבסעיף 5 להלן. כל שימוש אחר שאינו למטרת שירות יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 2. הקומה לא תבלוט מקווי הבניין המסומנים בתשריט. 3. פני תחתית תקרת הקומה לא יעלו בכל חתך על – 1.10 מ' מעל הגובה הסופי של הקרקע הסמוכה אליו. 4. גובה קומת המרתף מרצפה לתחתית תקרה לא יעלה על 2.50 מ'. 5. תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף.
ה.	גגות	רעפים עד 30% שפוע, או גגות שטוחים, או שילוב בין השניים.
ו.	מצללות (פרגולות)	תותר הקמת פרגולות בשטחי החצר סביב לבית עד 35 מ"ר בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה.
ז.	גימור מבני המגורים	גימור המבנים יהיה: ציפוי אבן או טיח אקרילי או דומה. יותרו שילובים של זכוכית ובטון חשוף, פלדה, אלומיניום, קרמיקה וכד'.
ח.	מתקנים טכניים	1. פתרונות שילוב מתקנים טכניים וסולריים בבניין יהיו באופן שלא ייראו מחזית הבניין ויכללו בבקשה להיתר בניה לרבות מתקני מיזוג אויר, דודים, קולטי שמש, מתקנים לגז ולדלק וכן מתקנים לייבוש כביסה. קולטי שמש בגג רעפים יותקנו על אחד משיפועי הגג בצמוד ובמקביל אליו והדודים יוסתרו בחלל הגג. 2. לא תותר התקנת מזגני חלון, אלא בחזית אחורית בהתאם לפרט שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויפורט בבקשה להיתר. 3. לא תותר מעבר צנרת על גבי חזיתות הבניין למעט צינורות מי גשם ומרזבים, באישור מהנדס הועדה המקומית.
ט.	גבהי קרקע סופיים במגרש	יהיו עפ"י נספח הבינוי והפיתוח המפורט שיוכן לעת מתן היתר בניה, בגמישות של ± 0.5 מ' כולל דירוג בתוך המגרש במקרים שידרש.
י.	גדרות ותיחום תא שטח	1. לחזית כל הדרכים, מעברים ושטחים ציבוריים תוקם גדר בחיפוי אבן. 2. הגדר תתוכנן ותבוצע לפי הוראות תכנית בינוי פתוח מפורטת, שתכלול פרטי פתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור תכלול בין היתר את מתקני חברת החשמל, חב' בזק, מתקן אשפה ביתי ט.ל.כ ומוני מים.
יא.	בריכת שחיה	1. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה. 2. הבריכה תיבנה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו. 3. שטח בריכת השחיה לא יחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה או מקורה בקירוי קל / עונתי. בריכה מקורה תחשב בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי. 4. קווי בניה לבריכה יהיו 1 מ' מגבול מגרש אחורי וצדדי, ועפ"י קווי בנין קדמיים המסומנים בתשריט. בריכה מקורה תבנה כולה בתחום קוי הבניין. 5. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 6. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
יב.	בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בקו בניין צידי 0.	1. בזוגות תאי שטח המופיעים בתשריט ייבנו בתים חד- משפחתיים עם קיר משותף בקו בניין צידי 0. הבתים יתוכננו כמכלול ויוגשו בהיקף מלא בהיתר בניה אחד, כמבנה אדריכלי שלם. 2. בקשות להיתר לתוספות בניה, ככל שיתבקשו, יכללו את האינפורמציה

על שני המבנים בתי השטח הצמודים ויבדקו כשלמות אדריכלית אחת.		
<p>1. תישמר אחידות בפרטי הפתוח, הגדרות והכניסות לכל אורך הקו המשותף עם מגרשים 1230 ו-1413.</p> <p>2. הגדר תצופה באבן וגובהה לא יעלה על 1.20 ולא יפחת מ-1.00 הכל לפי פרטי פיתוח שיוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופתוח מפורטת.</p> <p>3. לא ייבנו מחסנים לאורך החזית הפונה לתאי שטח 1212, 1230.</p>	הוראות לתאי שטח הגובלים בשצ"פים בתאי שטח 1212, 1230 (לאורך כבישים 6, 3)	י.ג.
הדירה הנלווית המותרת תהיה בתחום קווי הבנין המירביים, חד קומתית עם גג שטוח ומקושרת למבנה העיקרי ע"י מבנה קל של קורות/פרגולה או צמודה אליו. שטחה הכולל לא יעלה על 55 מר'. לא ניתן יהיה לחלק את המגרש בגינה.	הוראות לדירה נלווית	י.ד.

מגורים ג' – תאי שטח מס': 1098-1090		4.3
שימושים		4.3.1
באזור זה ייבנו בתי דירות עד 6 קומות + קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת + עליית גג. תותר התקנת תשתיות נלוות.		
הוראות		4.3.2
א. עיצוב אדריכלי	בחזית המבנה הפונה לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש או לדרך מס 1410 יתוכננו בכל חתך 2 נסיגות לפחות, בעומק מינימאלי של 2 מ' הקומה העליונה:	
ב. קומה עליונה	<p>1. תכלול לפחות דירה אחת פחות מהקומה שמתחתיה.</p> <p>2. תיבנה בנסיגה של מיני 2 מ' מהקומה שמתחתיה בחזית לרחוב ובחזיתות הצדדיות.</p>	
ג. חניה	<p>1. קוי בניין לחניה מקורה, במידה ותתוכנן, יהיו קווי הבנין המירביים ע"פ המסומן בתשריט.</p> <p>2. פתרון החניה בתחום המגרש יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
ד. הוראות פיתוח בחזית המגרש	בחזית המגרש הפונה לרחוב, לכל אורך גבול המגרש, תיועד רצועה של 2 מ' לפחות לגינון ונטיעות, למעט תחום המעבר לרכב בכניסה לחניון והמעבר להולכי רגל בכניסה לבנין.	
ה. הוראות לתאי שטח הגובלים עם שצ"פ (שחלקו מס' 1218) לאורך כביש 6, עם הטיילת מס' 1260 ועם דרך מס' 1410.	<p>1. תישמר אחידות בפרטי הגדרות והכניסות לכל אורך הקו המשותף עם שצ"פ מס' 1218, עם הטיילת מס' 1260, ועם דרך מס' 1410.</p> <p>2. הגדר תצופה באבן וגובהה לא יעלה על 1.20 ולא יפחת מ'1 מטר, הכל לפי פרטי הפתוח שיוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופתוח מפורטת.</p> <p>3. לא ייבנו מחסנים לאורך החזית הפונה לשצ"פ – מס' 1218 לדרך מס' 1410 ולטיילת מס' 1260.</p> <p>4. תתוכנן כניסה נוספת לכל בנין מכיוון המגרשים המצויינים בסעיף ה' 3 לעיל שתאפשר גישה ישירה לשצ"פ/טיילת המלווים את שמורת הטבע.</p>	
ו. כללי	כמו כן יחולו על אזור זה ההוראות שבסעי' 4.2.2 ד' – י"א לעיל.	

4.4 מגורים מיוחד ומסחר – תא שטח מס': 1110	
שימושים	4.4.1
תותר הקמתן של דירות קטנות המיועדות ל: צעירים, סטודנטים, דיור מוגן רגיל או סיעודי, ו/או דירות סטודיו. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים לתכלית המוצעת: שרות רפואי, שרותי ספא, שרותי פנאי, מרכז פעילות תרבותית אמנותית, מכבסה וכד' וכן מסחר נלווה כמו חנויות מזון, ביגוד והנעלה, ספרים, סידקית, גלריות וכד'. תותר התקנת תשתיות נלוות.	
הוראות	4.4.2
א. מניעת מטרדים	השימושים בשטח זה יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום למטרד לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור הוועדה המקומית.
ב. זיקת הנאה למעבר רגלי.	בשטח המסומן לאורך חזיתות המבנה לרחוב כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון. זיקת ההנאה תירשם בפנקסי רישום המקרקעין.
ג. הפרדת מסחר ומגורים	המגורים יהיו בקומה נפרדת מהשימושים האחרים, תתוכנן הפרדה בין המגורים לשימושים האחרים שאינם במסגרת ארגונית אחת עמם, בכל האספקטים התפעוליים לרבות כניסות לרכב ולרגל, אשפה, חניה, מערכות טכניות וכדו'.
ד. חניה	מקומות החניה יוקצו בתחום תא השטח, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה לשימושים השונים, כולל חניה תיפעולית וחניית אוטובוסים כנדרש עפ"י התקן.
ה. פריקה, טעינה ופינוי אשפה	פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהינה נפרדות מהחניונים למסחר ולמגורים ובתאום עם הרשות המקומית.
ו. הוראות בריאות	1. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובותיהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. 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.
ז. שילוט	לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.
ח. כללי	על המגרשים בשטח זה יחולו ההוראות שבסעיפים 4.2.2 ו- יא.

4.5 מגורים מסחר ותעסוקה – תאי שטח מס': 1140-1144	
4.5.1	שימושים
	המגרשים בשטח זה מיועדים למסחר קימעונאי, שרותים ועסקים לשימוש דיירי השכונה, הסעדה ובילוי ולתעסוקה מוסדית ועסקית כמו: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שרותים פיננסיים, משרדים של חברות עתירות ידע וכד' בשלב עם מגורים, בבניינים בני 3 קומות. קומת הקרקע מיועדת למסחר ושתי הקומות העליונות לשימושים האחרים באופן שלמגורים תוקצה קומה נפרדת. ותור התקנת תשתיות נלוות.
4.5.2	הוראות
א.	מניעת מיטרדים בשטחים למסחר ותעסוקה יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום למטרדים מכל סוג לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית.
ב.	זיקת הנאה למעבר רגלי. בשטח המסומן לאורך חזיתות המבנה לרחוב כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון. השטח המסומן עם זיקת הנאה למעבר רגלי במרכז המגרש בתאי זשטח מס' 1140, 1141 יפותח כמעבר להולכי רגל במפלס הרחוב וככניסה מודגשת לציר המקשר את מרכז השכונה עם איזור המגורים המתוכנן בהיקפו. זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם בפנקסי רשם המקרקעין.
ב.	הפרדת מגורים משימושים אחרים המגורים יהיו בקומה נפרדת מהשימושים האחרים. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין המגורים לשימושים האחרים בכל האספקטים התפעוליים, לרבות כניסות לרגל ולרכב, אשפה, חניה, מערכת טכנית וכדו'.
ג.	חניה 1. החניה תהיה מופרדת: לחוד למסחר ותעסוקה ולחוד למגורים. 2. מקומות החניה יוקצו בתחום תא השטח, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה לשימושים השונים, כולל חניה תיפעולית וחניית אוטובוסים כנדרש עפ"י התקן.
ד.	פריקה, טעינה ופינוי אשפה פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהיה נפרדת מהחניונים למסחר ולמגורים (ונינתן לשילוב עם חניה לתעסוקה).
ה.	תא שטח 1144 1. בתא שטח מס' 1144 ייבנו 2 קומות נוספות מעבר ל- 3 קומות הבנין בשני קצות הבניין הפונים לואדי בשטח כולל של מקסימום 800 מ"ר בתחום קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודותיים באדום. 2. החזיתות המסחריות הפעילות של קומת הקרקע יפנו: לכביש "הטבעת" מס' 12, למעבר המרכזי החוצה את תא השטח ולשצ"פ בתא שטח מס' 1218 המלווה את שמורת הטבע לאורך הנחל. 3. המעבר המרכזי, המסומן כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, שתרשם בפנקסי רישום המקרקעין, יפותח כמעבר מרוצף משולב עם גינון. השטח יכלול נטיעות של 8 עצים לפחות.
ו.	הוראות בריאות יחולו ההוראות בסעיף 4.4.2 ו' לעיל.
ז.	שילוט לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.
ח.	כללי על תאי השטח ביעוד זה יחולו ההוראות שבסעיפים 4.2.2 ז- י"א.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח מס': 1120-1135	
4.6.1	שימושים
	תותר הקמתם של מבני חינוך, תרבות, קהילה, דת, ו/או כל שימוש התואם את הגדרת הייעוד וחוק התכנון והבניה בהתאם לדרישות וצרכי הועדה המקומית מעת לעת. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על פי דרישות והוראות חברת החשמל לישראל. תותר התקנת תשתיות נלוות.
4.6.2	הוראות
א.	גג ניתן לשלב גג רעפים ואו כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב.	חומרים גימור המבנים יהיה בחומרים הבאים: אבן טבעית, טיח, זכוכית עם אפשרות שילוב אלמנטים ממתכת ובטון צבוע או מצופה או כל שילוב אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ג.	חניה החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
ד.	פיתוח בקשות להיתר בניה לתאי שטח בייעוד זה יוגשו עם תוכניות בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. הגדרות ופרטיהן וגבהי קרקע הסופיים יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפתוח המפורטת שתוכן ע"פ סעיף 6.4.1 להלן. בגמישות של ± 0.5 מ' כולל דירוג המגרש במידה ויידרש ויסומן בתכנית.
ה.	מתקנים טכניים בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת חשמל.
ו.	זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת הנאה למעבר רגלי בתאי שטח מס' 1124, 1125, תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון זיקת הנאה שתירשם בפנקסי רשם המקרקעין.

4.7 מסחר - תאי שטח מס': 1100-1104	
4.7.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים למסחר כגון: חנויות, בנקים, קופות חולים, מסעדות, בתי קפה וכדו'. תא שטח מס' 1104 מיועד להקמת מסעדה / בית קפה או שמוש אחר שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית. תותר התקנת תשתיות נלוות.
4.7.2	הוראות
א.	מניעת מיטרדים השימושים בשטחים המיועדים למסחר יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים שבשכנותם ויהיו טעונים אישור הרשות המקומית.
ב.	כללי יחולו ההוראות בסעיף 4.6.2 א, ב, ד, ה לעיל.
ג.	חניה מקומות החניה יוקצו בתחום תאי השטח, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה לשימושים השונים, כולל חניה תיפעולית וחנוית אוטובוסים כנדרש עפ"י התקן.
ד.	זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח מס' 1101, תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה.
ה.	פריקה טעינה ופינוי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתוכננו לחצר משק שתתוכנן במגרש המסחרי בחלק המוצנע מהחזית לרחוב/שצ"פ.
ו.	הוראות בריאות יחולו ההוראות שבסעיף 4.4.2 ז' לעיל.

ז.	שילוט	לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.
----	-------	--

4.8	שטח ציבורי פתוח - תאי שטח מס': 1200-1230, 1248-1232.	
4.8.1	שימושים	
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים: - גנים לרבות שדרות וחורשות, מובילי מים וברכות לנוי. - מתקני ספורט, מתקני משחק, פיסול סביבתי ומצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - שבילים להולכי רגל לרבות רחבות מרוצפות. - התקנת מערכות מים, ביוב, תיעול, ניקוז ותשתיות לחשמל ותקשורת. - תחנת טרנספורמציה, חדרי מאגד ומקטיני לחץ מים. - מרכזונים לחלוקת דאר.	
4.8.2	הוראות	
א.	הקמת תשתיות	בשטח הציבורי הפתוח תותר התקנת תשתית תת קרקעית של קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך, תקשורת, ביוב, מים וניקוז ובתנאי שהתקנתם תתואם בתכנית פתוח כוללת.
ב.	מתקנים טכניים	תותר בניית מבנים למתקנים טכניים בתנאי שמקומם ועיצובם יתואמו עם אדריכל התכנית ואדריכל הנוף במגרשים המיועדים לכך - כמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. תחנות טרנספורמציה - ימוקמו בשצפ"ים מס': 1204, 1208, 1209, 1213, 1216, 1218, 1219, 1221, 1224, 1225, 1230. בתאום ובאישור חברת החשמל. מרחק מינימלי של מבנה ת"ט מקו בנין של בית מגורים הוא 10 מ'.
ג.	תאי שטח 1218, 1241, 1242, 1245, 1246, שצ"פ לאורך הנחל	תאי שטח 1218, 1241, 1242, 1245, 1246 יפותחו ברצועה הגובלת בשמורת הטבע בשילוב עם תא שטח 1260 המיועד לטיילת כשטח מיוחד לטיול וכאזור לפעילויות נופש ופנאי הנושק לשמורת הטבע של נחל אופקים. יתוכננו בס פינות ישיבה מוצלות, פרגולות, שבילים להולכי רגל, לריצה ולאופניים, שטחים למגרשי משחקים ונקודות תצפית. בדרכים המובילות לרצועת הטיילת מהשכונה יתוכננו כניסות מודגשות להולכי רגל. באזור הכניסה יישמר שדה הראיה הפתוח אל הואדי. בשטח בקצה הרחוב המסחרי שלאורך כביש מס' 2 תפותח הכניסה הראשית לטיילת - כולל רחבה גדולה מוקפת עצים וציר הליכה ברור בהמשך הרחוב עם מבט פתוח לכיוון נקודת מצפור יחודית הניצבת בתחום שמורת הטבע. כאן תמוקם הכניסה הראשית לשמורת הטבע. ג.1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתא שטח זה שתתואם עם רט"ג. ג.2. טרם עבודות הפיתוח ייעשה שיקום למפגעים קיימים בתחום תא השטח כגון פסולת בניה ואחרת, הכל בליוי צמוד של רט"ג. ג.3. הגינון וסוגי הצמחייה יתואמו עם רט"ג. ג.4. ימוקמו מתקני - איסוף אשפה נסגרים בכל תחום תא השטח וברחובות צמודי החיץ. ג.5. בגבול תא השטח עם השמורה תבנה גדר בעיצוב וגובה מתאימים לצרכי בטיחות ושימור טבע הנחל. ג.6. גבול השמורה יסומן פיסיית לפני עבודות פתוח השטח והתשתיות. ייבנה מחסום פיסי למניעת גלישת עודפי עפר ופסולת, חדירת

רכב מכל סוג וכיו"ב . המחסום יסולק עם סיום הבינוי והפיתוח של השצ"פ, הכל בתאום וליווי רט"ג. ג.7. פיתוח השצ"פ יכלול תצפיות, שילוט, הסבר וכיו"ב לנחל ולערכיו. ג.8. התאורה בשצ"פ תהייה נמוכה ולא תכוון לשמורת הטבע, בתאום עם רט"ג.		
תא שטח 1208 יפותח כשצ"פ מרכזי ויכלול מתקני משחקים לכל הגילאים.	הגן המרכזי-תא שטח 1208	ד.
תא שטח מס. 1205 יפותח כמקום התקהלות ושהיה במרכז הפעיל של השכונה. הוא יכלול שטחים מרוצפים ושטחי גן ונטיעות עם אופי ייצוגי ועם התייחסות לכל הפעילויות המקיפות אותו (מבנים למסחר תעסוקה ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור).	הככר המרכזית- תא שטח מס. 1205	ה.
המעברים הציבוריים יתוכננו כך שניתן לאפשר מעבר לנכים ועגלות ילדים, יש לדאוג לנגישות עבור נכים לשטחים הציבוריים הפתוחים.	נגישויות	ו.
תותר הקמת מגרש חניה עבור המשתמשים בשצ"פ עפ"י התקן הארצי לעת מתן היתר בניה. מיקומו ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	חניה	ז.
העץ בתא שטח מס. 1248 מיועד לשימור. שימור העץ יבוצע עבהנחייה של אגרונום מלווה ועפ"י מפרט מתאים שינתן על ידו.	עץ לשימור- תא שטח מס'1248	ח.
בתא שטח מס' 1247 תיאסר כל בניה ופיתוח, למעט הקמת מתקני תשתית בהתאם לתמ"א/37 א/1.	מגבלות בניה ופיתוח -תא שטח מס' 1247	ט.
כמו כן יחולו על השטח הציבורי הפתוח ההוראות המפורטות בהנחיות הפיתוח סעיף 6.3 להלן.	כללי	

4.9 טיילת- בתא שטח מס' 1260		
שימושים		4.9.1
יותרו השימושים: טיילת להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גינות, נטיעות, מובילי מים, בריכות נוי, נתיב אופניים, דרך שרות לרכב חירום, העברת תשתיות מים, ביום, תיעול, ניקוז, חשמל, טל"כ ותקשורת.		
הוראות		4.9.2
א. יחולו ההוראות החלות על תאי שטח 1218, 1241, 1242, 1245, 1246 בסעיפים 4.8.2 ג' 1-8.		
ב. מערכות התשתית המותרות יותקנו עפ"י תכנית פיתוח תשתיות כוללת.		

4.10 שמורת טבע – בתא שטח מס': 1250,1251,1252		
שימושים		4.10.1
השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, על ערכי הנוף והמורשת, ולאפשר טיילות עפ"י תכנון רשות הטבע והגנים בתאום עם הוועדה המקומית. מכוחה של תכנית זו ניתן להכריז על שמורת הטבע.		
הוראות		4.10.2
א. בשטח המיועד לשמורת טבע יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים", שמורות טבע, אתרי הנצחה תשנ"ח 1998, ועפ"י חוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965.		
ב. טרם עבודות הפיתוח בשצ"פ 1218 הגובל בשמורה – ייעשה שיקום למפגעים קיימים בתחומה כגון: פסולת בניה ואחרת, בליווי צמוד של רט"ג.		

4.11 יער - תאי שטח מס' 1270,1271,1272		
שימושים		4.11.1
יותרו התכליות והשימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 ליער טבעי לשימור ובהתאם לפירוט שלהלן, למעט תא שטח מס' 1272 בו תיאסר כל בניה ופיתוח, למעט הקמת מתקני תשתית בהתאם לתמ"א/37 א/1.		

א.	פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער, לרבות נטיעת עצים, טיפוחם, כריתתם, תוך מתן אפשרות לצומח עשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה. טיפול בעצים קיימים, תיחוח, פתיחת בורות מכאנית וידנית
ב.	התוויה ופיתוח של דרכים יערניות לגישה, דרכי שירות, טיפול טיפוח ושמירת היער, ברוחב מרבי של 4 מ'.
ג.	פעולות למניעת שריפות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, "פסי אש", התקנת קווי מים וברזי שריפה.
ד.	הקמת מגרשי חניה.
ה.	חניון מבקרים: שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינות ונטיעות, ריהוט גנני (שולחנות ספסלים), ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שטח חנייה, דרכי גישה, שבילים ושילוט
ו.	מצפור: יותר להקים מצפור או מגדל תצפית ללא קירוי להתראה מפני שריפות ולתצפית נוף.
ז.	שרותים: תותר הקמת שרותים ציבוריים.

4.11.2	הוראות
א.	כללי שרותים ציבוריים יתוכננו על פי התקן בתכנית פיתוח מפורטת שתתואם ותאושר ע"י קקל וע"י הרשות המקומית.
ב.	הוראות פיתוח 1. חומרי הקרקע בדרכים יערניות יהיו קרקע טבעית או מצעים. 2. תכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל 3. שילוט: כל שילוט לצורכי המשתמשים בעיר: שילוט הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה. לא יותרו שלטי פרסומת. 4. סוגי נטיעות: עצים ממיני ארץ ישראל.
ג.	מגבלות בניה ופיתוח – תא שטח מס' 1272 בתא שטח מס' 1272 תיאסר כל בניה ופיתוח, למעט הקמת מתקני תשתית בהתאם לתמ"א 1/א/37.

4.12	יער נטע אדם מוצע – תאי שטח מס' 1280, 1281.
4.12.1	שימושים יותר התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה, ובהתאם למפורט בסעיף 4.11.1 לעיל.
4.12.2	הוראות יחולו ההוראות של תמ"א 22 לסוג יער זה, וההוראות בסעיף 4.11.2 לעיל.

4.13	דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת – תאי שטח מס' 1300, 1400-1414, 1500-1532, 1550, 1551.
4.13.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. התווית הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם למופיע בתכנית. יותר מעברי תשתיות, גינות נטיעות, וריהוט רחוב.
א.	פיתוח פיתוח הדרכים יהיה ברוח החתכים המנחים בנספח התנועה ועפ"י הוראות הפיתוח בסעי' 1-6.3-6.3.7 להלן.
ב.	קירות תמך במקרים בהם הדרך נבנית על מילוי יבנו קירות התמך בהתאם למפלס המתוכנן של המגרשים המצרניים כחלק מביצוע הדרך.
ג.	חניה בזכות הדרך. חניות בזכות הדרך מיועדות לחניה מזדמנת.
ד.	דרך משולבת דרך משולבת תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים (של משרד התחבורה, משרד הבינוי והשיכון ו/או גורם מוסמך אחר רלוונטי). שתהיינה בתוקף לעת מתן היתר בניה.

4.14	מסדרון תשתיות תת קרקעי – כפוף לתאי שטח מס' 1230, 1218, 1400, 1401, 1409, 1300, 1405, 1218, 1247, 1250, 1252, 1270, 1272.
4.14.1	במסדרון לקו מים (בתאי שטח 1405, 1300, 1409, 1401, 1400, 1218, 1230), יותרו השמושים הבאים ויחולו ההוראות הבאות:
4.14.1.1	שימושים שטח זה מהווה מסדרון לקו מים אזורי קוטר "14".
4.14.1.2	הוראות
א.	כללי בתחום המסדרון תותר שתילת דשא וריצוף באבן משתלבת ואין לבצע כל עבודות תשתית יסודית מעל קווי המים.
ב.	תאום עבודות יש לתאם כל עבודה בתחום המסדרון לפני ביצועה עם חברת "מקורות".
4.14.2	במסדרון לקו גז (בתאי שטח 1272, 1270, 1252, 1250, 1247, 1218) יותרו השמושים הבאים ויחולו ההוראות הבאות:
4.14.2.1	שימושים שטח זה מהווה מסדרון לקו גז טבעי ויותרו בו השימושים עפ"י תמ"א 1/א/37 לתחום קו הבנין ולתחום הסקירה.
4.14.2.2	הוראות
א.	כללי בתחום המסדרון יחולו ההוראות של תמ"א 1/א/37 לתחום קו הבנין ולתחום הסקירה.
4.15	גבול מסדרון תשתיות עילי
4.15.1	שימושים גבול זה תוחם פרוזדור חשמל למעבר קו מתח עליון 161kv וקו מתח גבוה 22kv או 33kv. תאסר כל בניה בתחום הפרוזדור.
4.15.2	הוראות
	כללי על שטח זה יחולו ההוראות בסעיפים 6.1.3 (חשמל) ד, ז, ח, יד להלן.
4.16	גבול מתחם לתכנון תלת-מימדי
4.16.1	שימושים גבול זה תוחם מעבר שמורת-טבע מתחת לדרך. השמושים והתכליות בדרך עפ"י סעיף 4.13.1 לעיל. השמושים בשמורת הטבע עפ"י סעיף 4.10.1 לעיל.
4.16.2	הוראות
א.	בתחום הדרך יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.13.2 לעיל.
ב.	בתחום שמורת הטבע יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.10.2 לעיל. תותר פעולת תמיכת הגשר הנושא את הדרך בתחום שמורת הטבע, על פי הנחיות רט"ג ובאישורה.
ג.	תחת הגשר החוצה את נחל אופקים יותרו השימושים הקבועים בשמורת הטבע באופן שיאפשר, בין השאר, את המשך רציפותו של הנחל: מעברי מים, צמחיה ומטיילים ומעבר בעלי חיים תחת הגשר. הגשר יתוכנן באופן שפגיעתו בשמורת הטבע תהיה מינימלית. הכל בתאום ובאישור רט"ג.
4.17	גבול תחום נחל
4.17.1	שימושים גבול זה מגדיר את תחום השפעת הנחל. יותרו בו השימושים המותרים בתחום נחל על פי תמא 3/ב/34, בנוסף לשימושים המותרים ולמגבלות שנקבעו ליעודי הקרקע בתחום זה.
4.17.2	הוראות
	על שטח זה יחולו ההוראות לתחום נחל בתמ"א 3/ב/34 בנוסף להוראות שנקבעו ליעודי הקרקע בתחום זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (13)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר תכנית (%) השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה		מעל לבניסה		גודל מגוון מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד											
	אחוזי	שטחי	מתחת לבניסה	הקובעת							עיקרי	שירות	שטחי לבניסה	הקובעת				עיקרי	שירות									
מגורים 'A	מסומן בתשריטת בנספח הבינוי	1	1	2	11:12 (8) (2)	1.38	1	30	72.3	510	60	(10)95	45	280	705	1011, 1017-1018 1020-1038, 1040-1041 1050, 1051, 1053, 1054 1061-1065, 1067-1070 1072, 1074, 1077 1078, 1080-1082	(18 יח')											
																		1	2	11:12 (8) (2)	485	60	(10)90	45	260	630	1002-1010 1019, 1052, 1039, 1055 1060, 1066, 1075, 1076 1079	(18 יח')
מגורים	ב' (חד משפחתי עם קיר משותף) (272 יח')	ב' (חד משפחתי עם קיר משותף) (272 יח')	798-800, 300-663 967-972	325	180	40	170	275	1-232, 237-268, 273-280	מגורים																		
מסומן בתשריטת בנספח הבינוי	1	1	2	11:12 (2)	2.857	1	35	110.7	360	50	(10)60	40	180	325	798-800, 300-663 967-972	ב' (חד משפחתי) (364 יח') (273 יח')												
																	1	2	11:12 (2)	440	60	60	40	250	460	700-797 ; 801-966	מסומן בתשריטת בנספח הבינוי	

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

עורר	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (13)	מספר יחיד למורש	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	מגורים															
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לקובעת				עיקרי	שירות	שירות	שירות	עיקרי										
מגורים מיוחד ומסחר	מסומן בתשריטת בנספח הבינוי	3	1	6	+ עליות גג	23/22 (6)	18	45	234	4960	210 (11)	1010	2236 (מוערי)	1090-1092	מגורים 3 בניינים 19 X יחיד לבינוי															
																3	1	6	+ עליות גג	23/22 (6)	18	45	248	400	200 (11)	960	3200	2000	1093-1098	6 בניינים 18 X יחיד לבינוי
4	1	5	1	5	20/19 (7)	200	56	448	4260	3640	9000 למגורים	19240	6000 לחניה	1110	מגורים															

אחורי		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה		צפיפות		מספר		תכנית		אחוזי		שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל		שימושים		מס' תא שטח		יעוד	
שטח	צדדי	קדמי	צדדי-ימני	מתחת	מעל	מבנה (מטר)	(13)	(יח"ד)	לדונם	יח"ד	(%)	השטח	בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי עיקרי	שטחי שירות	מתחת לבנייה	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מגור	מגורים	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)				12	37		2930	980	390	980	6707	1560	390	1560	מסחר	מס' תא	1140	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)				7	37	106	2600	900	340	900		1360	340	1360	תעסוקה	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							1585	70	300	70		1215	300	1215	מגורים	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)						99	1780	605	235	605	4344	940	235	940	מסחר	מס' תא	1141	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)				5	36	123	1555	530	205	530		820	205	820	תעסוקה	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)				6	31		960	55	175	55		730	175	730	מגורים	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							1000	320	120	320	2134	560	120	560	מסחר	מס' תא	1142	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							1000	320	120	320		560	120	560	תעסוקה	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							635	40	125	40		470	125	470	מגורים	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							1095	350	125	350	2430	620	125	620	מסחר	מס' תא	1143	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							1095	350	125	350		620	125	620	תעסוקה	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							725	45	140	45		540	140	540	מגורים	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)				20	48	98.5	4100	1200	500	1200	10610	2400	500	2400	מסחר	מס' תא	1144	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	3	5/16 (5)							3650	1000	450	1000		2200	450	2200	תעסוקה	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	2	12/13 (4)							2700	200	500	200		2000	500	2000	מגורים	מס' תא		מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	2	12/13 (4)							490	64	55	64	557	275	55	275	מסחר	מס' תא	1100	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	2	12/13 (4)							1425	190	140	190	1470	810	140	810	מס' תא	מס' תא	1101	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	2	12/13 (4)							510	68	50	68	565	290	50	290	מס' תא	מס' תא	1102	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	2	12/13 (4)							810	108	90	108	725	450	90	450	מס' תא	מס' תא	1103	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא
				(3) 1	2	12/13 (4)							540	72	60	72	606	300	60	300	מס' תא	מס' תא	1104	מס' תא	מס' תא	מס' תא	מס' תא

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מנה (מטר) (13)	צפיפות ליונם (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	מבנים ומסודות ציבור
	צדי שמאל	צדי ימני	קדמי	מחלת						מחלת	מחלת	מחלת	מחלת				
כמסומן בתשריט/ בנספח הבינוי																	
									84.5	398	58	-	50	290	471		1120
					12/13 (4)				48	770	110	-	110	550	1599		1121
					12/13 (4)				50	980	140	-	140	700	1931		1122
					12/13 (4)				44	502	72	-	70	360	1133		1123
					12/13 (4)				45	840	120	-	120	600	1865		1124
					15/16 (5)				70	4200	600	-	600	3000	5935		1125
					15/16 (5)				74	7500	1000	-	1500	5000	10074		1126
					12/13 (4)				52	770	110	-	110	550	1491		1127
					12/13 (4)				67	350	50	-	50	250	521		1128

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מנבחה (מטר) (1.3)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מרחק מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-ימני								מחמת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת				
			(3)1	2	12/13 (4)			30	42	72	360	1205		1129	מבנים ומוסדות ציבור
			(3)1	2	12/13 (4)			30	42	72	360	1203		1130	
			(3)1	2	12/13 (4)			30	42	72	360	1211		1132	
			(3)1	2	12/13 (4)			35	53	76	380	958		1133	
			(3)1	2	12/13 (4)			30	42	72	360	1201		1134	
			(3)1	2	12/13 (4)			30	46	110	550	1661		1135	
			(3)1	2	12/13 (4)			30	42	82	425	1398		1136	
			(3)1	2	12/13 (4)			30	42	82	425	1398		1136	

כמסומן בתשריט/ בנספח הבנוי

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

אזורי	צדדי שמאל	צדדי ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (14)	צפיפות לדונם (יח"ד) (נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) תא משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה שטחי	מתחת לכניסה		הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה	הקובעת	שטחי בניה	הקובעת							שירות	עיקרי							
0 : תחנת טרנספורמציה																					
לתחנות טרנספורמציה																					
10 מ' מקו בניין שכן למגורים																					
5 מ' מגבול מגרש לצד שמושים אחרים.																					
							5				0.4	50			50	11335	1208				שטח
							5				1.6	50			50	3100	1209				ציבורי
							5				5.7	50			50	882	1213				פתוח
							5				25.5	50			50	196	1216				
							5				0.07	50			50	69870	1218				
							5				1	50			50	4721	1219				
							5				38	50			50	131	1221				
							5				0.5	50			50	9240	1224				
							5				28	50			50	177	1225				
							5				0.3	50			50	16379	1230				

- (1) ניתן לבנות קומה בעלית הגג חדר של עד 40מ"ר מתוך השטח העיקרי.
 - (2) גובה בנין מרבי 11 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 12 מ' עד שיה גג רעפים.
 - (3) תותר אופציה של חניה תת-קרקעית בתחום תכנית הבנין. קומה זו לא תימנה במין הקומות המותרות, ושטחה לא יחושב מתוך השטחים המותרים.
 - (4) גובה בנין מרבי 12 מ' עד קצה מעקה גג שטוח, ו- 13 מ' עד שיה גג מרחבי.
 - (5) גובה בנין מרבי 15 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 16 מ' עד שיה גג מרחבי.
 - (6) גובה בנין מרבי 22 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 23 מ' עד שיה גג מרחבי.
 - (7) גובה בנין מרבי 19 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 20 מ' עד שיה גג מרחבי.
 - (8) במגרשים בהם מסומן קו בנין מירבי עליו לקומה א' - בנין לבנין קו הבנין המירבי יהיה גובה בנין מירבי 8 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 9 מ' עד שיה גג מרחבי.
 - (9) בשטחי השירות ובלטות עפ"י המצוין בחוק.
 - (10) שטחים עיקריים במרתפים בתים צמודי-קרקע ישמשו ל: מגורים לילד מתגורר, משחקים, סטודיו לאמנות/מוסיקה, חדר עבודה וחדר תמיכה סמוך לממ"ד לשהיה במצב חרום.
 - (11) שטחים עיקריים במרתפים של בנינים בבניה דרויה ישמשו ל: מועדון עבור הזיירים, מכון כושר, פעילות אומנותית, מוסיקלית, ספורטיבית, תרבותית.
 - (12) שטחים עיקריים במרתפים של מבנים מסחריים ישמשו ל: מועדוני בילוי וכושר, חדרי סטודיו למוסיקה ואומנות.
- (13) גובה מיבנה מירבי, לרבות המתקנים לצורך הקמתו, כגון: עגורן, מנוף וכד', לא יעלה על 23 מ' מעל פני השטח. הריגה מהגובה כאמור תתואם עם צה"ל במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6. הוראות נוספות

תשתיות	6.1
<p>הנחיות כלליות</p> <p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכ"ו אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש עפ"י המפורט בתוכנית הבינוי והפתוח המפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>מיקום מערכות התשתית במדרכה יהיה לפי נספח התשתיות מס' 3 ובתאום בין היועצים ויענה בכל מקרה על דרישות חוק החשמל.</p>	
<p>אספקת מים</p> <p>א. אספקת המים תהיה מקוים עירוניים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. תכניות אספקת המים יוכנו בתאום ואישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. מערכת המים בתוך השכונה תתוכנן בשיטה שתאפשר אכלוס השכונה עפ"י קצב הפיתוח, ותספק מים עפ"י הצורך בכל נקודת זמן.</p> <p>ב. כל מגרש יקבל חיבור מים.</p> <p>ג. תתי החלוקה של המגרשים יחושבו כמגרשים נפרדים לשם אספקת מים.</p> <p>ד. יישום מז"ח במבנים אך ורק עפ"י דרישות הרשויות (משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכד')</p> <p>ה. יש לתאם עם חברת "מקורות" לפני ביצוע עבודות תשתית.</p> <p>ו. עבודות אחזקה בתשתית קיימת יתואמו עם קק"ל ללא צורך בקבלת תאום מ"מקורות"</p>	6.1.1
<p>מערכת ביוב ניקוז ותיעול</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוכן תכנית ביוב למתחם, הכוללת השתלבות ברשת הביוב העירונית ותאושר ע"י הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. 2. מאספי ביוב עירוניים יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. הניקוז והסדרת הניקוז יתוכנן עפ"י נספח הניקוז מס' 4 ויאושר ע"י רשות הניקוז. 3. כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו ע"פ נספח התשתיות (מים וביוב) ונספח הניקוז. 4. כל מגרש יחובר למערכת הביוב, תתי- החלוקה של המגרשים יחושבו כמגרשים נפרדים לשם חיבור ביוב. 5. לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רומי תא ביקורת אחד או יותר נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. חיבור מערכת ביוב של מגרש למערכת ביוב עירונית יהיה עפ"י הכלל שפני הקרקע במגרש גבוהים ב- 29 ס"מ ממפלס תא הביוב שאליו המגרש מחובר. 6. בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישות משרד הבריאות. 7. מסעדות או עסקי מזון למיניהם הכוללים תהליך בישול, יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן. 8. במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים ציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים. 9. תכנית הביוב תהיה מנותקת משמורת הטבע והנחל ותוודא שימנעו גלישות לתחומו בעת תקלה. 10. תכנית ניקוז בתחום שמורת הטבע – במידה ותדרש תאושר ותתואם עם רט"ג, כולל ליווי עפ"י הצורך. 	6.1.2

חשמל		6.1.3		
<p>א. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV או 33KV וכן ומתח נמוך 0.4KV תהיינה <u>תת קרקעיות בכל תחום התוכנית</u>.</p> <p>ב. תחנות טרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) <u>ישולבו כמבנים עצמאיים</u> בשצ"פים ויהיו נגישות לרכב חח"י.</p> <p>ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור ומוסדות ציבור ומסחר, ניתן יהיה לשלב תט"פ (חדרי שנאים) בתוך המבנים כחלק אינטגרלי מהמבנה העתידי, על פי תוכנית מפורטת בבקשה להיתר בניה באישור הועדה המקומית ובאישור חח"י ועל פי ההוראות המפורטות להלן.</p> <p>ד. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.</p> <p>ה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.</p> <p>ו. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ז. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבורים פתוחים, עיבודים חקלאיים חניה, ומבנים חקלאיים, כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – המחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה.</p> <p>ח. פילרי המונים, הרשת או, מיכלי הסתעפות של ח"ח, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תוכנית והנחיות של חח"י, במקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י הרשות המוסמכות לעניין.</p> <p>ט. מרחק בטיחות של מבנה מגורים מתחנת טרנספורמציה, יהיה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה כפי שיתפרסמו מעת לעת. אך לא פחות מ- 10 מ'.</p> <p>י. היזמים יחויבו אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל להקצות בתוך מגרשים שאינם מיועדים למגורים ובשטחי ציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור בנית תחנות טרנספורמציה פנימיות בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>יא. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית במגרשים הנ"ל (בסעיף "לעיל"), לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הפנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>יב. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפ"ים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>יג. טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עליות קיימות</p>				
הערות	מרחק מציר עמוד	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל – רשת עילית	
	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל עילי מתח נמוך	1
	6 מ'	5 מ'	קו חשמל עילי מתח גבוה KV או 22 או 33 KV	2
בתנאי שאינו נמצא בפרוודור רחב יותר	20 מ'		קו חשמל עילי למתח עליון 161KV (קיים או מוצע).	3
בתנאי שאינו נמצא בפרוודור רחב יותר	35 מ'		קו חשמל עילי מתח על עליון 400KV (קיים או מוצע).	4

6.1.4	תאורת רחובות ושצפ"ים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. 2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית. 3. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י הח"י. 4. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות והנחיות משרד התחבורה כפי שמתפרסמות בחוברת הנחיות למתכנן לפי סוגי הדרך – רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית כהגדרתו של מהנדס התנועה.
6.1.5	בזק
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל קווי הבזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים. 2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב. 3. תותר הקמת חדר רחוק ריכוז טלפונים של בזק כחלק אינטגרלי מבניה רוויה או מבנה ציבור או כמבנה עצמאי בשצ"פ עם כניסה נפרדת ולפי נתונים שימסרו מבזק. 4. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים בצמידות לתחנת טרפו של חברת החשמל בשצפ"ים בהתאם לתנאים טכניים שיוכתבו ע"י הח"י ובזק. 5. גימור חיצוני של החדר יעשה בתאום עם אדריכל השכונה ואדריכל הנוף.
6.1.6	טלויזיה בכבלים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל המערכות התשתיות לטלויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים. 2. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו... יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום וקדם עם מהנדס הרשות המקומית מתכנן תשתיות החשמל ותאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה. 3. כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית. 4. תותר התקנת אנטנה ל TV אחת על גג בניה רוויה. 5. בבתים צמודי קרקע לא תותר התקנת אנטנות ל TV על גגות הבתים. 6. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית שכונתית אחת, לאזורים בבניה צמודת קרקע על פי אישור ותאום עם הועדה המקומית.
6.2	פינוי פסולת
	<p>התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך, יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס העיר, ובתאום עם אדריכל הנוף ואדריכל התכנית. כאשר שיטת איסוף ופינוי האשפה בעגלות, יחולו ההוראות הבאות:</p>
6.2.1	מיקום עגלות
	<p>כל העגלות בתוך נישה למסתורי אשפה, בין אם משולבות בגדרות בתחום הפרטי, ובין אם בשטחי ציבור.</p>
6.2.2	אזור מגורים ב'
	<p>באזור מגורים ב' - למספר עגלות יהא ביתן הכולל ברז שטיפה, רצפת בטון וחלק עם נקז, קירות מחופים קרמיקה, פתחים ודלתות מאווררות.</p>
6.2.3	למרכזי קניות עם סופר גדול – דחסן לקרטונים ודחסן אשפה – או על פי הוראות הנדס התברואה של העירייה.
	<p>הרחקת מסתורי אשפה</p>
6.2.4	יש להרחיק כמה שניתן את מסתורי האשפה מהמגורים ולטעת סביבם צמחיה ועצי צל.

6.3	הוראות והנחיות פיתוח
6.3.1	נטיעת עצים
	<p>א. נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכנית אדריכל הנוף באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הצמחייה המתוכננת בשטח התב"ע תהייה צמחיה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור.</p> <p>ג. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף במדרגות ובמרווח עד כ- 8 מ' בין העצים.</p> <p>ד. אין לטעת עצים על קווי המים של חב' "מקורות" ובמרחק של עד 5 מ' מקווי המים.</p>
6.3.2	ניקוז לאצירת מי – נגר
	<p>א. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי בתאי השטח והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בנית סכרים, טראסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.</p> <p>ב. תתוכנן אצירת מי נגר עיליים בשצ"פ מס' 1218 המלווה את שמורת הטבע באופן שתמנע זרימה אל הנחל.</p> <p>ג. יש להבטיח כי 15% לפחות מתא השטח יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ד. יש להפוך את תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחמת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ו. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים (למשל באזור החניה).</p> <p>ז. בתאי שטח המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים תת-קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ח. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p> <p>ט. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי הנגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>י. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדיריים.</p> <p>יא. בכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>
6.3.3	קירות מעקות וגדרות
	<p>קירות תמך או קירות גדר ייבנו בחיפוי אבן לפי הפרטים שיהיו חלק ממסמכי תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית. בכבישים מס' 1,2,3 ייבנו בחיפוי אבן כורכרית מבוקעת או אחרת בתיאום עם מהנדס העיר. בשאר המגרשים ניתן לבחור: אבן טיבעית מלבנית מסותתת, כורכרית מבוקעת או מסותתת תלטיש או אחר. יש לשמור על רצפים של סוג החיפוי לאורך 4 מגרשים לפחות.</p> <p>במידת הצורך ו/או על פי הגדרה בנספח הפתוח, ישולבו מעקה גדר/ סבכת ברזל מגלוון וצבוע בתנור בגדר האבן. לא יותר שימוש במרישי עץ או פלסטיק.</p> <p>כל מוני וחיבורי החשמל מים טלקומניקציה וכו' יהיו בתוך נישה ביקורת, בהתאם לנספח הפיתוח.</p>
6.3.4	מדרכות
	המדרכות ירוצפו באבן משתלבת.
6.3.5	ריהוט רחוב ושילוט
	כל האלמנטים של ריהוט רחוב ושילוט הן ברחובות והן בשצ"פ יבוצעו לפי דגם אחיד שיוגש ע"י אדריכל הנוף לאישור מהנדס העיר.

תאורה	6.3.6
יקבע סוג ודגם אחיד של מקור אור (גוף תאורה) ועמוד תאורה לרחובות ושל מקור אור נמוך לרחובות המשולבים לשצפ"ים.	
מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת	6.3.7
יש לשלב את מכסי תאי הביקורת והתשתית כחלק מדוגמת הריצוף הקיים עם מכסה כפול או ע"י מכסים מרובעים מברזל יציקה או אחר – באישור מהנדס העיר.	
שולי הישוב ושולי השכונה הגובלים בואדיות.	6.3.8
א. לאורך הכבישים הראשיים החיצוניים – הצפוני (כביש 6 – במתאר) והמערבי (כביש 3 במתאר) וכן מדרום – תפותח רצועת צמחיה ברוחב 6 - 10 מ' לשתילה ונטיעות עצי חורש. ב. במזרח – בגבול בין הבינוי ושמורת הטבע, תפותח רצועה ירוקה כטיילת וכאזור פעילות נופש ופנאי, עפ"י ההוראות בסעיף 4.8.2 ג' לעיל.	
גנים שכונתיים	6.3.9
הגנים השכונתיים יתוכננו עם מדשאות, פינות ישיבה מוצלות, פרגולות ומתקני משחק	
הגן המרכזי והכר בתאי שטח 1205,1206,1208	6.3.10
הגן המרכזי והכר יפותחו כשטחים ירוקים ראשיים בלב השכונה עפ"י ההוראות בסעיפים 4.8.2 ד ו 4.8.21 ה'.	
מעברים להולכי רגל	6.3.11
המעברים הירוקים המקשרים בין השטחים השונים לבין שטחי המגורים, מוסדות הציבור והמסחר ירוצפו ויגוננו ויינטעו בעצי צל.	
מסלולי אופניים	6.3.12
התכנית מציעה מסלולי אופניים בשכונה, חלקם בתחום הרחבת המדרכה המתוכננת וחלקם ברחובות משולבים כחלק מהרחוב, או בתחום השצפ"ים.	
תנאים למתן היתר בניה	6.4
היתרי הבניה ינתנו עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים :	
תכנון מפורט של בינוי ופיתוח	6.4.1
תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית של התכנית הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, פרטי פתוח וכד"ו הכל עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית, לאישורה של הוועדה המקומית.	
תכנון מפורט של חניה	6.4.2
תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הפרטית שבתחומו.	
תכניות תנועה מפורטות	6.4.3
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התימורר המוסמכות.	
תאום עם חברת חשמל	6.4.4
תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא עמידה במגבלות. טבלת מרחקי הבטיחות מרשתות עיליות קיימות עפ"י הטבלה בסעיף 6.1.3 לעיל ובהוראות חברת החשמל לענין מרחקי מתחנת שנאים.	
תאום עם מפקדת הג"א	6.4.5
תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.	
תאום עם שירותי הכבאות וההצלה	6.4.6

תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שירותי הכבאות וההצלה וקבלת אישורים בכל הנוגע לבטיחות, מילוט, נגישות לרכב כיבוי, רחבות הערכות, מערכות גילוי אש ושחרור עשן.	
תכנון ותאום פתרון הביוב והמים.	6.4.7
היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואספקת מים לתאי השטח ואישורן ע"י מהנדס העיר. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.	
תכנון ותאום תאורת רחובות ושצ"פים.	6.4.8
תוגש תוכנית מפורטת לתאורת הרחובות והשצ"פים הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.	
פינוי פסולת בנין	6.4.9
פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	
בתא שטח מס' 1218:	6.4.10
א. אישור רשות הטבע והגנים לתכנית מפורטת שתכלול: שבילים, גינות, תאורה, ניקוז, אשפה, תצפיות, שילוט וגידור בגבול עם שמורת הטבע. ב. שיקום המפגעים הקיימים כגון פסולת בניה ואחרת בתחום המגרש. ג. התחייבות לסימון גבול השמורה ולהקמת מחסום פיסי למניעת גלישת עודפי עפר ופסולת, חדירת כלי רכב וכיו"ב במהלך הבינוי והפתוח של השצ"פ בליווי רט"ג.	
תנאי למתן היתר בניה בתוואי קוי מים של "מקורות" יהיה תאום עם חברת מקורות.	6.4.11
תנאי למתן היתרי בניה ועבודות עפר בתאי שטח הגובלים בטיילת (תא שטח 1260) הצגת תכנית פיתוח הממשק בין הטיילת לתאי השטח הגובלים, במטרה למנוע גלישת פסולת בניין ועפר לתחום הטיילת, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.	6.4.12
תנאי למתן היתרי בניה למבנים המצויים בתחום הסקירה של מערכת הולכת גז כקבוע בתמ"א 1/א/37 יהיה תיאום הבקשה עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי ואישור בכתב של רשות הגז הטבעי.	6.4.13
התחשבות בסיכונים סייסמיים	6.4.14
תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתית בשטח התכנית, יהיה עריכת סקר תגובת אתר כללי על כל שטח התכנית. ככל שבסקר הגיאומטרטי, הכולל קידוחי ניסיון כנדרש בתקן ישראל ת"י 940, תסווג שכבת הקרקע העליונה בסיווג F, תותנה הוצאת ההיתרים לבניה במגרשים בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי) למגרש נשוא ההיתר.	
תנאים לאיכלוס	6.5
תנאי לאיכלוס הוא ביצוע מערכות התשתית המשרתות את המבנים כולל: דרכי גישה וחניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, טל"כ וניקוז.	6.5.1
תנאי לאיכלוס הוא ביצוע תכניות תנועה מפורטות כפי שאושרו ע"י רשויות התימרוך המוסמכות.	6.5.2
עתיקות	6.6
1. השטח המסומן בתשריט 15109/0 "מנות, ח"י י"פ : 4951 ע"מ 1172 מיום : 14/01/2001 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1948 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת	

התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחלק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
6.8 חלוקה ורישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
6.9 בטיחות	
מתקנים כגון: עגורנים ומנופים לצורך הקמת המבנים יסומנו בהתאם לתקן ישראלי 5139.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	חלקה הצפוני של התכנית. כולל הככר המרכזית ודרכי הגישה בכבישים מספר 6; 1 ו-2. ראה תשריט שלבי פיתוח וביצוע מנחה, - נספח מסי 9.	הקמת בית הספר היסודי תיכלל בשלב זה רק במידה ולא ניתן לספק את צרכי המשתכנים במסגרת בתי הספר הקיימים בעיר.
ב	חלקה הדרומי, הנותר, של התכנית.	

7.2 אופן ביצוע התכנית

היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להקמת השכונה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי הענין.

7.3 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30/4/2012	חתימה: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מס חברה 511399388	שם: י.ח. דימרי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 511399388		תאגיד/שם רשות מקומית: י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	

תאריך: 30/4/2012	חתימה: יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים אבו שחרט 16 ב' ירושלים טל' 02-5619221	שם: יורם פוגל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	

תאריך: 30/4/2012	חתימה: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	שם: י.ח. דימרי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 511399388		תאגיד: י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	

תאריך: 30/4/12	חתימה: י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	שם: ממ"י	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	