

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0196725

מרכז נופש וספורט, אופקים

דרום

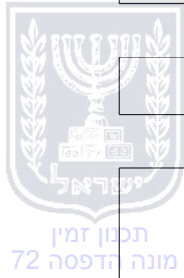
מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

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 הקמת מרכז נופש וספורט באופקים, על מנת שתתאפשר הוספה והשלמה של מתקני ספורט לתועלת תושבי העיר.
התכנית משנה יעודי קרקע, שימושים מותרים לכל יעוד קרקע, קובעת זכויות בניה והנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי. התכנית מסדירה דרך גישה במתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז נופש וספורט, אופקים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

601-0196725

מספר התכנית

50.920 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	163100
קואורדינאטה Y	580850

1.5.2 תיאור מקום

מרכז נופש וספורט, ליד הכניסה הצפון-מערבית לאופקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות: אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אופקים	מסיקה יעקב		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39552	מוסדר	חלק	89	90, 100-101
39561	מוסדר	חלק	16	1, 11-12, 18-19, 23
39565	מוסדר	חלק		4

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 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/1988	139	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /02 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /101 /02 /23
22/05/1975	693	2112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /03 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	21 /102 /03 /23
06/12/1979	448	2585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /03 /109 ממשיכות לחול.	שינוי	109 /03 /23
01/06/1995	3418	4308	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /במ /181 ממשיכות לחול.	שינוי	181 /במ /23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תסקיר אקוסטי	10: 43 05/11/2017	מיכאל זלבה	02/11/2017	15		מנחה	אקוסטיקה
לא		08: 22 19/06/2018	אילן אזוט	18/06/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
כן	טבלת תאי שטח מחייבת	08: 50 24/05/2018	אבינעם לוי	24/05/2018	1		מחייב	טבלת שטחים
לא		11: 06 31/07/2017	אבינעם לוי	31/07/2017	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	רשימת עצים בוגרים	14: 35 22/11/2017	יוסי מזרחי	20/11/2017	4		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	15: 24 20/03/2018	יוסי מזרחי	20/03/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה ובינוי	14: 31 25/02/2019	אליה ליפבסקי	25/02/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 59 11/12/2018	אבינעם לוי	11/12/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
אדר'	רשות מקומית	רשות מקומית, חנה חרמש, מהנדסת העיר	41695	עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928542	08-9960270	HanaHE@ofaqim.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, חנה חרמש, מהנדסת העיר	41695	עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928542	08-9960270	HanaHE@ofaqim.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264266	hagais@land.gov.il
חוכר		דוד יואל		הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202378		DavidY@jafi.org
חוכר		ערן מוטרו		הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202427	02-6202364	eranm@jafi.org



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	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכל	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	אליה ליפבסקי	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
	מודד	אילן אזוט	1901	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il
אינג'	יועץ אקוסטי	מיכאל זלבה		סביבות ייעוץ ירושלים	ירושלים	יד חרוצים	10	02-5612574	153-2-5612574	mail@svivot.co.il
	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)	49	08-6755886	08-6754773	yosi@rimon-land.co.il

(1) כתובת: חוף אשקלון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז נופש וספורט באופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מ"שצ"פ" ל"ספורט ונופש", "חניון", "דרך מוצעת" ו"מבנים ומוסדות ציבור".

שינוי יעוד מ"שטח ספורט" ל"ספורט ונופש", "דרך מוצעת"

שינוי יעוד מ"שטח לבניני ציבור" ל"ספורט ונופש", "דרך מוצעת"

שינוי יעוד מ"אזור מגורים בצפיפות נמוכה" ל"דרך מוצעת".

2.2.2 קביעת זכויות בניה.

2.2.3 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.5 קביעת דרכים וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101 - 103
שטח ציבורי פתוח	401
ספורט ונופש	201
דרך מאושרת	1001, 1002
דרך מוצעת	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	102
חניה	דרך מוצעת	1101
חניה	שטח ציבורי פתוח	401
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1002
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1101
מבנה להריסה	ספורט ונופש	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	201
שטח להשלמה	מבנים ומוסדות ציבור	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בצפיפות נמוכה	508.09	1
דרך מאושרת	2,458.39	4.83
שטח לבניני ציבור	5,949.58	11.68
שטח ספורט	24,957	49.01
שטח ציבורי פתוח	17,047.13	33.48
סה"כ	50,920.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,458.39	4.83
דרך מוצעת	6,878.38	13.51

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.44	6,843.58	מבנים ומוסדות ציבור
64.70	32,947.81	ספורט ונופש
3.52	1,792.04	שטח ציבורי פתוח
100	50,920.19	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א.תאי שטח 101, 102</p> <p>(1) תאי שטח אלה ישמשו להקמת מבנים ומוסדות ציבור, ומיועד למבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין סעיף ס' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה .</p> <p>(2) תותר הקמת שטחי שרות כגון מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים, שטחי הצללה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי אשפה, מתקני הנדסה ותשתיות, חניה מקורה, מעברים ציבוריים, חניה, דרכי גישה ושרות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית, תחנות השנאה.</p> <p>(3) יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ובעיצוב המתואם עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב.תא שטח 103</p> <p>תא שטח זה ישמש תוספת לתא שטח מס' 923 בשטח לבנייני ציבור בתכנית מס' 109/03/23. יותר בו שימוש לכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין סעיף ס' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>לתאי שטח 101, 102</p> <p>(1) תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח בתנאי מרחק מזערי של 4 מ' ביניהם.</p> <p>(2) תותר בניית שני בנינים בתוך תא שטח אחד שהם חולקים קיר משותף (קו "ס").</p> <p>(3) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.</p> <p>(4) תותר בניה במרחב התת קרקעי למטרות חניה, אחסון, מרחב מוגן ומתקנים טכניים.</p> <p>(5) חלוקת השטח תותר בעתיד בתנאי ששטח תא השטח הקטן לא יפחת מ 1 ד'.</p> <p>במקרה של חלוקת תא שטח בתנאי לעיל, קווי הבנין החדשים יהיו בהתאם לקווי תאי השטח הקיימים המיועדים בתשריט התכנית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א) בתא שטח 102 עד שיוקמו מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת חניה זמנית שתשמש כתוספת לשטחי החניה עבור תא שטח 201 כפי שמתוכננים ב"נספח תנועה ובינוי" של התכנית.</p> <p>ב) ככל שיוקם חניון חלופי במרחק הליכה מרבי של 300 מ' משער הכניסה המתוכנן לתא שטח 201, וככל שחניון זה יקצה מספר מקומות חניה שאינו נופל מאלה המתוכננים בתא שטח 102 בתכנית זו, הרי יתבטל שימוש החניה הציבורית בלבד בתא שטח 102.</p> <p>ג) ביטול שימוש חניה ציבורית יכנס לתוקף ביום מתן תעודת גמר לחניון החלופי הר"מ.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>לתא שטח 103</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

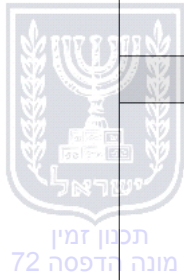
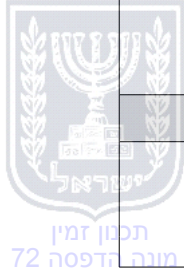


תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>(1) תא שטח זה מהווה השלמה לתא השטח שמדרום לו, ביעוד "שטח למוסדות ציבור" המצוי בתכנית מס' 109/03/23, ויאוחד עמו.</p> <p>(2) איחוד תאי השטח יהיה בהתאם ובכפוף לפרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(3) לא תותר בניה בתא שטח זה, אלא לאחר איחוד וחלוקה כאמור לעיל ובהתאם להוראות התכנית החלה בתא השטח עמו נעשה האיחוד.</p>	
<p>גגות</p> <p>(1) יותר גג שטוח הכולל הגבהת מעקה הגג או גג קל ממתכת (פח צורני) ולו כרכובים מפח מגולוון.</p> <p>(2) יותר גג שיקלול חדרים טכניים, מתקנים כגון מיכלי מים, מערכות סולריות, מדחסים, מערכות קירור, אוורור ומיזוג אויר, חדרי מעליות וגנרטורים. המערכות הטכנולוגיות תשולבנה בעיצוב המבנה, ותוסתרנה ע"י קיר מסתור/ פתרון אדריכלי אחר, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יותר לקרות את המערכות הטכניות שעל הגג בקירוי קל מחומרים בני קיימא בעיצוב וגווניים שישתלב בעיצוב הכולל של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) מערכות מיזוג האויר והקירור יוצנעו וינוקזו אל תוך תא השטח.</p> <p>(4) חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד').</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>(5) מתקנים להפקת חשמל מאנרגית השמש ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	ד
<p>הוראות פיתוח</p> <p>המבנה יגודר בגידור מסגרות מפלדה בגובה מזערי של ± 2.00 ע"ג סוקל מבטון בגובה מזערי של 20 ס"מ. תותר לחילופין הקמת גדר מבטון טרום או בטון יצוק בתבניות דקורטיביות או לחילופין גדר מבלוקי בטון בגמר דקורטיבי חשוף (דוגמא "בלוק אמריקה") או גדר בלוקים/בטון מחופה באבן נסורה או אלמנט עמיד אחר, הכל בגובה מזערי של 2.0 מ' בהתאם לפרט ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>	ה
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>(2) גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) בחזיתות המבנים יאסר שילוב מערכות או צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת אוורור / מיזוג אויר (ולמעט צמ"ג), יותר שילוב צנרת בחזיתות בתנאי שתמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים או שעיצובה ימנע מפגעים חזותיים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית. מומלץ הכנת פירים נוספים לצנרת לשימושים עתידיים / שינוי בשימושים.</p>	ו
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>א. תא שטח זה ישמש לנטיעות, שטחי גינון, חניה (לרבות גישה לחניה) מתקני שעשועים וספורט, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים, פיסול סביבתי, מתקני הצללה, ריהוט גן, גדרות, קירות תומכים ומסלעות, גשרונים ותשתיות ציבוריות. ב. העברת קווי תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי עיצוב ובחירת חומרי הגמר למתקנים ולתשתיות יהיו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. מבנים, מתקנים ושטחים לספורט ונופש כגון מרכז נופש וספורט (קאונטרי קלאב) אולמות ספורט, בריכות שחיה, חדרי חוגים, מגרשי ספורט וטניס לרבות כל המבנים והמתקנים המשרתים אותם כגון: מלתחות, חדרי טכניים, מסעדה, קפיטריה, קיוסק, תחנות השנאה. ב. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ישמשו לאחסנה, מיגון ולחדרי מתקנים טכניים. ג. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ובעיצוב המתואם עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי 1) תותר בנית מספר בנינים בתוך תא שטח בתנאי מרחק מזערי של 4 מ' ביניהם. 2) תותר בנית שני בנינים בתוך תא שטח אחד שהם חולקים קיר משותף (קו "0"). 3) תותר בניתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים. 4) תותר בניה במרחב התת קרקעי למטרות חניה, אחסון, מרחב מוגן ומתקנים טכניים. 5) חלוקת השטח תותר בעתיד בתנאי ששטח תא השטח הקטן לא יפחת מ 5 ד'. במקרה של חלוקת תא שטח לפי התנאי לעיל, קווי הבנין החדשים יהיו בהתאם לקווי המגרש הקיימים. 6) בתחום קווי בנין יותרו גינון ונטיעות בלבד וייאסר כל בינוי, סלילת משטחים, ריצוף וכד'.</p>	<p>א</p>
<p>גגות</p>	<p>ב</p>
<p>1) יותר גג שטוח הכולל הגבהת מעקה הגג או גג קל ממתכת (פח צורני) ולו כרכובים מפח מגולוון. 2) יותר גג שיכלול חדרי טכניים, מתקנים כגון מיכלי מים, מערכות סולריות, מדחסים, מערכות קירור, אוורור ומיזוג אויר, אנטנות ומתקני תקשורת חדרי מעליות וגנרטורים. המערכות הטכנולוגיות תשולבנה בעיצוב המבנה, ותוסתרנה ע"י קיר מסתור/ פתרון אדריכלי אחר, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יותר לקרות את המערכות הטכניות שעל הגג בקירווי קל מחומרים בני קיימא בעיצוב וגוונים שישתלב בעיצוב הכולל של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 3) מערכות מיזוג האויר והקירור יוצנעו וינוקזו אל תוך תא השטח. 4) חומרי הגמר וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי המוטבע עליהן</p>	

4.3	<p>ספורט ונופש</p>
	<p>בעת יצורן. (5) מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>המבנה יגודר בגידור מסגרות מפלדה בגובה מזערי של ± 2.00 מ' ע"ג סוכל מבטון בגובה מזערי של ± 0.00 מ'. תותר לחילופין הקמת גדר מבטון טרום או בטון יצוק בתבניות דקורטיביות או לחילופין גדר מבלוקי בטון בגמר דקורטיבי חשוף (דוגמא "בלוק אמריקה") או גדר בלוקים/בטון מחופה באבן נסורה או אלמנט עמיד אחר, הכל בגובה מזערי של 2.0 מ' בהתאם לפרט ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות. (2) גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (3) בחזיתות המבנים יאסר שילוב מערכות או צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת אורור / מיזוג אויר (ולמעט צמ"ג), יותר שילוב צנרת בחזיתות בתנאי שתמוקם בתעלות וואו פירים מיוחדים או שעיצובה ימנע מפגעים חזותיים, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית. מומלץ הכנת פירים נוספים לצנרת לשימושים עתידיים / שינוי בשימושים.</p>
4.4	<p>דרך מאושרת</p>
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך למעט הר"מ.</p>
4.5	<p>דרך מוצעת</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך למעט הר"מ.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חניה ישמש לתמרון רכב כגון אוטובוסים בדרך מס' 101.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13	40	3700	(1) 900		(1) 400	2400	2524	101	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13	40	5200	(1) 1300		(1) 500	3400	3843	102	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	13	35	15500	(1) 500		(1) 1000	14000	32948	201	ספורט ונופש

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך זה ניתן להקים חניה מקורה בהיקף מרבי של 100 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול:

1) רקע טופוגרפי מצב הקיים לתוכנית בקני"מ 1:250.

2) פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות תאי שטח שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום תא השטח, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/ או בפיתוח וכיו"ב.

3) פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרט גידור, נטיעות גינון והשקייה, ריצוף, ריהוט גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית.

4) דרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, כולל חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז/ או דלק.

5) פתרון ניקוז כולל.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. היתר בניה לכל שימוש שלדעת הועדה המקומית ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי עלול לגרום לרעש לסביבה, יותנו באישור אקוסטיקאי מוסמך לאחר שהוכח בבדיקה תקנית, כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות הצפויה בשימוש המבוקש אינו צפוי לגרום לחריגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה.

ו. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ח. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

ט. תנאי למתן היתר בנייה לעבודות הפיתוח בתאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.



י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות ומתו"ס.

יא. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יב. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

יג. היתרי בניה ינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתא שטח 201.

יד. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית תאורה על פי יועץ המתמחה בתחום, לאישור מהנדס העיר שתכלול:

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
	<p>(1) מיקום מדויק של גופי התאורה (חדשים וישנים). (2) תרשימי הארה אינדיבדואלים או רשת הארה (illuminance grid) במקרה של מתקנים בעלי גופי תאורה מרובים, ככל ויהיו. (3) טבלת סיכום עוצמות הארה מינימאליות ומקסימאליות. (4) תיאור גופי התאורה (תמונה, נתוני פוטומטריה, תפוקה אורית, אביזרי מניעת סנוור, סוג הנורה ובקרה). (5) תכנון התאורה יתבסס ככל הניתן על תקן ישראלי 13201. כמו כן, יירשם בהיתר: תנאי למתן טופס תעודת גמר יהיה הבטחת מימוש התאורה בהתאם לתכנית התאורה. טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה / יחידה סביבתית להפעלת המתחם בין השעות 00:22 עד 00:06.</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.2</p>
	<p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי בתחום התכנית. ב. בתחום תא שטח 201, 102, 401 החניה תתוכנן כ"חניית מטע".</p>	
	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
	<p>א. כללי (1) בתחום התוכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין. ב. אקוסטיקה (1) הפעלת מערכות מכאניות בתחומי התכנית יבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן, 1990. (2) בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. (3) כל המערכות המכאניות שתהיינה בפרויקט (מתקני מזוג אויר, מפוחי איורור חניונים, גנרטורים, דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטית, באופן שתובטח עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990. (4) להלן הוראות המתבססות על התסקיר האקוסטי המחייב לתכנית: א) מערכת כריזה בריכה (1) יש לבנות את מערכת הכריזה במתחם ממספר רב של רמקולים, בהספק נמוך כל אחד, אשר יכוונו נגד כיוון מקבלי הרעש. (2) הרמקולים יהיו כיווניים גזרתיים ממוקדים דוגמת חב' holosonics (3) יידרש כיוון מערכת הכריזה אל מול מקבלי הרעש הסמוכים. (4) ידרש כיוול הספק הרמקולים וכיוונים במקביל מדידות אצל קולטי רעש סמוכים עם פתיחת המתחם. (5) יש להגביל פתיחת מערכת הכריזה בשעות הלילה. (6) נדרש כי רעש מערכת ההגברה יוגבל כמפורט בהוראות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) התשס"ו. ב) מערכת הגברה לאירועים (1) נדרש כי רעש מערכת ההגברה יוגבל כמפורט בהוראות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) התשס"ו.</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>(2) כל פעילות תידרש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן.</p> <p>(3) כל פעילות תידרש לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג.</p> <p>(4) יש למקם פעילות מסוג זה בפינה הצפון מערבית של המתחם.</p> <p>(5) יש להציב את מערכות ההגברה כולל הצללה אקוסטית בכיוון נגדי למקבלי הרעש למניעת אי עמידה בתקנות התשכ"א.</p> <p>(6) במהלך ההפעלה הראשונית של מערכת ההגברה, תבוצנה מדידות רעש בקולטי רעש נבחרים ע"מ לוודא עמידה בהוראות התקנות למניעת מפגעים. מדידות אלו יתואמו עם נציגי הגנ"ס או מחוז דרום של המשרד להגנ"ס ודו"ח מסכם יועבר לאישור. בדו"ח יציג את רמות מפלסי הקול המקסימליים המותרים, ע"מ לוודא עמידה בהוראות התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>(7) יש לבצע ניטור אקוסטי וכיוונון המערכות בהפעלות הראשוניות.</p> <p>ג) מערכות המכונה של הבריכה</p> <p>(1) מערכות המכונה יותקנו בפיר תת קרקעי. המיקום אינו ידוע בשלב זה, אך ימוקם בסמוך לבריכה.</p> <p>(2) תותקן דלת עילית כוך מכונות, בבינוי של עץ מלא 5 ס"מ, או סגירת דלת ברזל אטומה ולהנחתת רעש של 30 dB(A).</p> <p>(3) לפיכך 1 מ' מדלת עילית כוך משאבה/ חדר מכונות ימדדו כ 45 dB(A).</p> <p>ג. פסולת</p> <p>1) מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה ורצפתו תנוקז למערכת ביוב.</p> <p>2) גודל חדר האצירה יאפשר הפרדת פסולת במקור.</p> <p>ד. זיהום אור</p> <p>1) בתא שטח מספר 201 ביעוד "ספורט ונופש", לא תותר תאורת לייזר, תאורה מהבהבת, תאורה מכוונת כלפי מעלה, תאורה ארכיטקטונית של מבנה בעל מעטפת חיצונית מבריקה, זרקורים, שימוש בתאורת ניאון, תאורה מבוססת נורות כספית, תאורה בעלת הרכב ספקטורלי מעל K3500, תפוקת האור הכוללת מכל הפנסים המשמשים לתאורת חוץ במתקן כלשהו לא תעלה על 25,000 לומן ל- 1 דונם של שטח.</p> <p>2) ייושמו המלצות לחיסכון באנרגיה בתאורת חוץ, של משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים, המתעדכנות מעת לעת.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p>	

חשמל	6.5
<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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 המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>	

6.5	חשמל
	<p>ג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, בהתאם לתמ"א 10, ובין היתר, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ד. מרחקים מקווי החשמל</p> <p>1) סוג קו החשמל מהתיל הקיצוני</p> <p>(א) קו חשמל מתח נמוך 2.0 מ'</p> <p>(ב) קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>2) סוג קו החשמל מרחק מציר הקו</p> <p>(א) קו חשמל מתח נמוך 3.5 מ'</p> <p>(ב) קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 6.0 מ'</p> <p>ג) קו חשמל מתח גבוה עד 100-161 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 20.0 מ'</p> <p>ד) קו חשמל מתח עליון עד 100-161 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 35.0 מ'</p> <p>ה. אספקת חשמל</p> <p>1) אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</p> <p>2) רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.</p> <p>3) רשת החשמל במתח גבוה ונמוך לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>4) בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>5) גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.</p> <p>6) הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p> <p>7) אפשר ובעלי זכויות בתאי שטח ידרשו להקים תחנות שנאים שישרתו אותם ואת תאי שטח סמוכים.</p> <p>תחנות השנאים תבנה בהתאם להוראות חברת החשמל, בעיצוב ובחומרים לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>



6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>ייעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה למגרשים הציבוריים, ע"מ להבטיח גישה לנכים בכסאות גלגלים.</p>

6.7	תשתיות
	<p>א. הוראות כלליות לתשתית</p> <p>1) תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים- הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2) התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.</p> <p>המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של אופקים, שמתקן הקצה שלה הינו מט"ש באר שבע.</p> <p>3) כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>



תשתיות	6.7
<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול</p> <p>ניקוז ותיעול בתוך תאי השטח יתוכנן בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית. באין הנחיה אחרת, יהיה בהתאם להוראות להלן:</p> <p>(א) לפחות 30% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').</p> <p>(ב) שיפועי תא השטח יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>(ג) מי מרזבי הגגות יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>(ד) במקרים ובהם לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לא ניתן להקצות שטח לחילחולים יבוצעו בורות או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא השטח ובמרחק מרבי מיסודות המבנה.</p> <p>(ה) הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>(1) השקיית צמחית המגרש ולא החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>(2) ניקוז לשצ"פ סמוך.</p> <p>(3) בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות ומדרכות.</p> <p>(4) נגר הזורם לאורך רחובות, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שתתוכננה כך שתהינה נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות תפותחנה כך שתאפשרנה לחלחול מהיר של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת להרוות את בית השורשים.</p> <p>(5) עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז/התיעול הציבורית.</p> <p>ג. מים</p> <p>(1) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>(2) אספקת מים תהיה מרשת עירונית.</p> <p>(3) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת לשתיה לבין מערכת המים לשאר הצרכים וביניהם כיבוי אש, השקיית גינון. ההפרדה תבוצע בין היתר ע"י התקנת מז"ר (מתקן למניעת זרימת מים חוזרת) בראש מערכת אספקת המים.</p>	

הוראות פיתוח	6.8
<p>א. נטיעות חדשות יתבצעו עפ"י ההנחיות כדלקמן ובעומק של לא יותר מ 1.5 מ' נטו ולא פחות מ 1.2 מ' נטו. יש להעדיף שימוש בעצים מצילים ורחבי נוף גודל עץ מתוכנן / קוטר הנוף (מ') / נפח בית הגידול (מ"ק):</p> <p>(1) קטן / 5-6 מ' / 7 מ"ק</p> <p>(2) בינוני / 8-9 מ' / 10 מ"ק</p> <p>(3) גדול / 10-12 מ' / 12 מ"ק</p> <p>(4) עץ ענק ברחבה / 22 מ"ק</p> <p>נתונים אלו יחייבו בסעיפים להלן:</p> <p>ב. רחבות פתוחות תתוכננה כך שתתאפשר נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, וזאת בהתאמה לתפקוד ולהקשר של הרחבה. ברחבה ינטעו עצים גדולים וענקיים.</p> <p>ג. שטח פתוח יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. בשטח הפתוח ינטעו עצים בגדלים שונים לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>ד. שטח פתוח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p>	

הוראות פיתוח	6.8
<p>ה. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשטחים פתוחים הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים ובכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים בתחום השטח המרוצף. בשטחים אלו ינטעו עצים בגדלים שונים לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>ו. כל דרישה לצל ע"י עצים בשטחים פתוחים כמוגדר לעיל, ניתנת להמרה לצל ע"י סוככים, מצללות, שמשיות וכד' בהיקף מרבי של 50% מהדרישה.</p> <p>ז. כל מדרכה שרוחבה מעל 2.75 מ' תוצל בהצללה טבעית ע"י עצים בעלי נוף רחב. מרחק מרבי בין העצים 10 מ', כך ש 30% משטחה יוצלל תוך 5-7 שנים.</p> <p>במדרכה ינטעו עצים גדולים. ובכל מקרה תשמר רציפות צל לאורך המדרכות</p> <p>ח. כל חניון/חניה יתוכננו כך שלפחות 30% משטחן יוצלל בתוך 5-7 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים. בחניון/חניה ינטעו עצים גדולים/ענקיים לכל 3-5 תתוכנן נטיעת עץ.</p> <p>ט. הפיתוח בשטח בתכנית יהיה נגיש למוגבלים, מסיעי עגלות ילדים, קשישים, כבדי ראייה, ילדים קטנים וכד'.</p> <p>י. שטחי הפיתוח יהיו בטוחים, מוארים וללא סכנות בטיחותיות.</p> <p>יא. יש להמנע משימוש בצמחיה פולשנית.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומן של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור":</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>לבקשה תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. עצים המיועדים לכריתה, יש לקבל היתר מפקיד היערות.</p> <p>ב. עת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי סכום ערך חליפי שיקבע על ידי פקיד היערות, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



בניה ירוקה	6.10
<p>א. התייעלות אנרגטית</p> <p>לכל מבנה יוגש דוח טרמי המראה עמידה בדרישות בהתאם לדרישת מהנדס העיר ת"י 1045 (או ש"ע שיחליף אותו)</p> <p>ב. תחבורה בת קיימא</p> <p>יתוכננו מתקני אחסון לאופניים בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מומלץ לגנן בצמחיה מקומית, עמידה, חסכונית במים שאינה דורשת שימוש רב בדשנים כימיים.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
התכנית תבוצע תוך 15 שנים.	

דוח תאי שטח לתכנית - 601-0196725		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	654
1002	דרך מאושרת	1805
101	מבנים ומוסדות ציבור	2524
102	מבנים ומוסדות ציבור	3843
103	מבנים ומוסדות ציבור	476
1101	דרך מוצעת	6878
201	ספורט ונופש	32948
401	שטח ציבורי פתוח	1792
סה"כ תאי שטח - 8	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 50920	