

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-0375196

לב העיר אופקים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000388325/310>

## דברי הסבר לתכנית

לב העיר אופקים הינו מתחם המהווה את המרכז העירוני של העיר מאז ומתמיד. התכנית באה לחזק את המתחם, ברוח תכנית המתאר של אופקים וברוח מגמת העירוניות המתחדשת, בתכנון יעודי קרקע בעירוב שימושים, מתן דגש להולכי רגל, יצירת נגישות מרחבית ומתן הנחיות לתכנון חזיתות פעילות ושוקקות חיים לרחובות ולשטחים הציבוריים.

בשטח התכנית קיימים מגרשים ביעוד מסחר במרכז המסחרי הוותיק של אופקים, מגרשים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח גדול גן הבנים. כמו כן, קיימים בתי מגורים חד קומתיים ברח' כצנלסון ומבנה מגורים נוסף בן 4 קומות, בחזית לרח' הרצל.

על פי עקרונות התכנון התוכנית מציעה את הדברים הבאים:

- הסדרת המרכז המסחרי הוותיק של אופקים וחלוקה שלו למגרשים ביעוד מסחר ותעסוקה למבנים בעלי שתי קומות ויצירת כיכר עירונית המהווה את המרכז התרבותי והקהילתי של העיר.
- הגדלה של זכויות הבניה עבור מבני הציבור ויצירת מגרשי חניה בתחום התוכנית.
- תוספת מגרש מגורים בחזית רח' כצנלסון.

על-מנת לבחון את קיבולת המסחר והמשרדים הרצויה בתחום התוכנית המוצעת נעשתה בחינה אל מול תוכנית המתאר המקודמת בימים אלו ונמצא כי קיים פוטנציאל לקיבולת מסחרית של עד 30,00 מ"ר וקיבולת של עד 15,000 מ"ר לשימושי תעסוקה.

במטרה ליצירת מרכז פעיל בכל שעות היממה התכנית מציעה סה"כ של 86 יחידות דיור (כיום קיימות 22 יחידות בשטח התוכנית), פיתוח אינטנסיבי של שטחי הציבור ויצירת חזית מסחרית בקומות הקרקע של יעודי מגורים ו/או משרדים. התכנית מציעה פתרון תנועתי שיאפשר גישה של כלי רכב פרטיים, תפעוליים ויצירת צירים להליכה רגלית, ללא הפרעה. פתרונות החניה מוצעים בתחומי המגרשים, ברחובות ובמגרשי חניה ציבוריים לפי תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

במטרה לתמרץ את הדיירים ובעלי העסקים הקיימים לחדש ולבנות את נכסיהם ברוח התכנית מוצעות שתי פעולות מהותיות:

- תוספת זכויות בניה לחזית מסחרית.
- הסדרת גבולות מגרשים בהתאמה מקסימאלית לגבולות החלקות ובאופן שניתן יהיה לממש תוספות בניה ללא תלות עם מספר מצומצם של בעלי קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית לב העיר אופקים

מספר התכנית 601-0375196

1.2 שטח התכנית 78.810 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	163813
קואורדינאטה Y	580447

### 1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת במרכז העיר אופקים כאשר גבולה הצפוני ברח' קדש, גבולה המזרחי ברח' גולומב, גבולה המזרחי בשד' הרצל וגבולה הדרומי ברח' כצלסון.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גולומב	אופקים
		כצלסון	אופקים
		קדש	אופקים
		שד הרצל	אופקים

שכונה מרכז אופקים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39555	מוסדר	חלק	4-5, 15-19, 29-31,	5, 8, 89
39556	מוסדר	חלק	40-41, 47-49, 58-59, 76-77, 81, 84, 86-87, 91-93, 107-109	46, 75, 79, 82-83, 89-90, 94

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 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>55 /102 /03 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /55 ממשיכות לחול.	2811			06/05/1982
<u>104 /102 /03 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /104 ממשיכות לחול.	4312	3688		11/06/1995
<u>108 /102 /03 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /108 ממשיכות לחול.	4305	3337		18/05/1995
<u>112 /102 /03 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /112 ממשיכות לחול.	6270	5673		21/07/2011
<u>114 /102 /03 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /114 ממשיכות לחול.	4549	4699		29/07/1997
<u>2 /101 /02 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /23 /2 ממשיכות לחול.	3587	139		23/10/1988
<u>601-1097740</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-1097740 ממשיכות לחול.	11970			04/01/2024
<u>131 /102 /03 /23</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /131 ממשיכות לחול.	5619	1271		24/01/2007
<u>/64 /102 /03 /23</u> א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /23 /64 א ממשיכות לחול.	3215	2724		23/06/1985



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	14: 47 23/05/2024	רמי מרש	23/05/2024	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח טבלת תאי שטח	09: 56 20/12/2023	רמי מרש	25/05/2022	2		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה	08: 12 12/09/2023	אירית יוגב	05/07/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח בינוי	08: 06 12/09/2023	רמי מרש	11/09/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח פיתוח	15: 00 30/11/2022	אורי הנאור	21/08/2022	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	חתכים פיתוח	15: 01 30/11/2022	אורי הנאור	21/08/2022	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח פרשה טכנית	09: 06 22/11/2022	אירנה מייליך	21/11/2022	5		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	09: 58 22/06/2023	אירנה מייליך	03/10/2021	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח סקר עצים	15: 32 07/06/2022	ארז צוריאל	07/06/2022	29		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	09: 21 13/11/2022	רם מרש	10/11/2022	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח לטבלת איזון וחלוקה ללא הסכמת בעלים הקצאה ואיזון לתוכנית מס' 601-0375196 "לב העיר-אופקים"	14: 25 08/12/2024	יניב ביליה	09/10/2024	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון וחלוקה	14: 27 08/12/2024	יניב ביליה	09/10/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מתחמי איחוד וחלוקה	09: 23 13/11/2022	רם מרש	10/11/2022	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום

**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	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית אופקים	אופקים		38	08-9928542	Mikik@ofaqim.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין העירייה אופקים שד' הרצל 38.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)	23	08-6270689	marash@marash.co.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	elka-ltd@inter.net.il
שמאות	שמאי	יניב ביליה	1662		באר שבע	חבצלת הנגב	18	077-3543552	yaniv_bl@netvision.net.il
פיתוח	יועץ נופי	אורי הנאור		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(2)		08-6755886	office@rimon-land.co.il
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה - תכנון פיקוח ויעוץ בע"מ	לוד	(3)	2	08-9188788	irit@yogeveng.com
מים וביוב	יועץ	אירנה מייליך		אי.וי.	באר שבע	יהודה	4	077-8831106	office@iv-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

			הנחתום		מהנדסים יועצים				
olen_eng@bezeqint.net	03-6824824	30	קארו יוסף	תל אביב- יפו	א.אולניק חברה להנדסה בע"מ		טלי משלום עטר	יועץ	ניהול פרוייקטים
tellew1@gmail.com		20	זויתן (4)	חריש	להשקות אילנות		ארז צוריאל	אגרונום	סוקר עצים

(1) כתובת : אליהו נאוי 23 באר-שבע.

(2) כתובת : פרדס רימונים 49 מושב ברכיה.

(3) כתובת : המלאכה.

(4) כתובת : ת.ד. 1084.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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 להתחדשות עירונית במרכז העירוני של אופקים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תכליות ושימושים עבור כל יעוד שטח.
2. תוספת של 64 יח"ד, ל 22 יח"ד קיימות. סה"כ 86 יח"ד.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת הנחיות ותנאים להוצאת היתר בניה.
5. קביעת הנחיות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

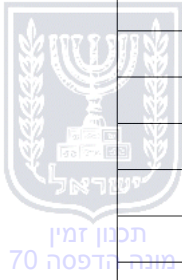
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	105 - 102
מגורים ד'	201
מבנים ומוסדות ציבור	411 - 401
שטח ציבורי פתוח	602 ,601
ככר עירונית	700
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1108 - 1101
דרך משולבת	1202
שביל	869 - 860
חניון	1205 - 1203 ,1201
מגורים מסחר ותעסוקה	1
מסחר ותעסוקה	309 - 303 ,301
מסחר ואחסנה	1571 ,1570

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	1204 ,1203 ,1201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	409
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	602 ,601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1106 ,1103 ,1102
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	1205 - 1203 ,1201
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	700
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	861
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602 ,601
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	1202
דרך /מסילה לביטול	חניון	1205 ,1203 ,1201
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	700
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	409 ,408 ,406 - 403 ,401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	105 - 102
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	201
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	1
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	309 ,308 ,306 - 304
דרך /מסילה לביטול	שביל	869 - 867 ,865 - 863 ,860
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	410 ,408

601	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב
409	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
1001	דרך מאושרת	חזית מסחרית
700	ככר עירונית	חזית מסחרית
409	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
105 - 102	מגורים ב'	חזית מסחרית
201	מגורים ד'	חזית מסחרית
1203	חניון	מבנה להריסה
864	שביל	מבנה להריסה
601	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.16	3,276	אזור מגורים א'
1.43	1,130	אזור מגורים ג'
1.55	1,221	אזור מיוחד מסחר ומשרדים
14.56	11,477	אזור/שטח למסחר
19.29	15,207	דרך מאושרת
2.22	1,753	דרך מוצעת
4.22	3,325	חנייה ציבורית
2.76	2,174	שביל להולכי רגל
33.31	26,256	שטח לבניני ציבור
0.45	357	שטח לתכנון בעתיד
16.04	12,640	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>78,816</b>	<b>סה"כ</b>



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.25	11,226.24	דרך מאושרת
4.22	3,321.56	דרך מוצעת
0.77	602.77	דרך משולבת
10.60	8,349.49	חניון
5.21	4,102.32	ככר עירונית
23.96	18,876.81	מבנים ומוסדות ציבור
4.74	3,737.5	מגורים ב'
1.98	1,561.69	מגורים ד'
1.59	1,251.46	מגורים מסחר ותעסוקה
0.55	435.54	מסחר ואחסנה
8.65	6,813.83	מסחר ותעסוקה
2.08	1,638.34	שביל
21.40	16,853.23	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>78,770.78</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר: חנויות, מסעדות בית אוכל ובתי קפה, צרכי משרד, שירותים בנקאיים, מספרות, מאפיות, בתי מרקחת או כל שימוש מסחרי אחר שאינו מהווה מטרד באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תעסוקה: משרדים מכל סוג שהוא, שרותי אשנב, מרפאות, קליניקות ושירותים רפואיים.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים או מפגעים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>1. תותר הקמת מבנה הכולל מסחר בקומת קרקע ומעליה 3 קומות תעסוקה ו/או מגורים. (או 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית). קומת הקרקע תכיל מסחר מלווה רחוב ואו תעסוקה בחזית לרח' הרצל.</p> <p>2. מעל הקומה המסחרית, ניתן להקים קומות מגורים או שילוב בין שימושי תעסוקה למגורים. ניתן לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים בתנאי שישמרו העקרונות הבאים:</p> <p>(א) בקומת הקרקע לא תתאפשר הקמת יח"ד, והיא תהיי כולה לשימושי מסחר ו/או תעסוקה.</p> <p>(ב) במקרה של המרה תובטח קומת מגורים אחת מלאה לפחות.</p> <p>(ג) חזית לרח' הרצל תהיה חזית פעילה למסחר ו/או תעסוקה בלבד. ניתן לשלב כניסות למגורים לפי הצורך.</p> <p>3. תתאפשרנה יותר מכניסה אחת למבנה לכל אחד מהשימושים שתוכנן כניסה ניפרדת. הכניסה למסחר תהיי מהחזית המסחרית.</p> <p>4. מפלסי המסחר בחזית לרחוב יהיו כמפלס המדרכה הצמודה, ככל הניתן.</p> <p>5. המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה כלפי הרחובות.</p> <p>6. גובה קומת המסחר למבנים חדשים יעמוד על 4.5 מ' לפחות.</p> <p>7. תותר בנית מצללה ו/או גגון בצורה זיזית לשימוש המסחר כלפי הרחובות הגובלים בתנאי שיבנו עפ"י פרט אחיד שיאושר במסגרת בקשה להיתר.</p> <p>8. בחזיתות המבנה יתוכננו חלונות ו/או מרפסות לכיוון דרכים וכיכר עירונית בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. לא תתוכנן חזית אטומה רציפה כלפי הרחוב או הכיכר העירונית.</p> <p>9. מסתורי הכביסה והמערכות הטכניות בחזית המבנה יתוכננו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה ויוצנעו ככל הניתן.</p> <p>10. עסקי מזון:</p> <p>א. יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים בעבור עסקי המזון.</p> <p>11. מערכות טכניות לרבות ביוב יופרדו בין שימושי המגורים, תעסוקה והמסחר. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>12. ניתן יהיה להקים מפלס ביניים למערכות טכניות בין המסחר למגורים/תעסוקה ובתנאי שגובהו יקטן מ- 1.8 מ'. מפלס זה לא יחשב במניין הקומות.</p>



<p>13. תותר בליטת מרפסות עד קו הבניין של המסחר בקומות הקרקע בחזית הקדמית.</p> <p>14. סימון מהתשריט : חזית מסחרית :</p> <p>א. החזית המסחרית תשתלב במבנה העיקרי מבחינת גובהה בגובה מינימלי של 2.8 מ'. המגרש לא יגודר, תתאפשר גישה חופשית לציבור. סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>ב. מפלסי המסחר בחזית הרחוב יהיו כמפלס המדרכה הצמודה, ככל הניתן. המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה כלפי הרחובות.</p> <p>ג. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפתרון למתקנים לאצירת אשפה היו במסגרת פתרון כולל לרחוב במגרשים או במרחב הציבורי תוך הקפדה על מתן זכות קדימה להולכי רגל ולתפקוד החזית המסחרית ללא הפרעה.</p> <p>ד. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>ה. השימוש המסחרי המבוקש יתואם עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. תמריצים לקידום מטרות התוכנית :</p> <p>במידה ובתנאי הקמת חניון תת קרקעי - תותר הקמה של 5 קומות תעסוקה ו / או מגורים מעל לקומה מסחרית, סה"כ 6 קומות, כמפורט בטבלה שבפרק 5.</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>חניה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>ב</p>
<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p>4.2</p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר - מסחר בעל אופי ביתי לרבות : סדנאות אומן, גלריות, בתי אוכל, בתי קפה, מכוני יופי, משרדים ביתיים ובתי מלאכה קטנים לסדקית.</p> <p>ג. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים או מפגעים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. גובה הבינוי יהיה 3 קומות : 2 קומות מעל קומת קרקע.</p> <p>ב. מימוש הזכויות למסחר מותנה בהריסת כלל המבנים במגרש והקמת מבנה חדש תואם להוראות תוכנית זו.</p> <p>ג. החזית לרחוב כצנלסון תשמש למסחר ו/או מגורים. המסחר יתוכנן בעומק של עד 7 מ', שטח יחידת המסחר יהיה עד 70 מ"ר.</p> <p>ד. במידה ולא יהיה מסחר המגורים יבנו בחזית המגרש ו/או בחלקים האחוריים ובקומות מעל.</p> <p>ה. תתאפשרנה יותר מכניסה אחת למבנה.</p> <p>ו. הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי ומופרדת מהכניסות לשימושים האחרים.</p> <p>ז. תותר בנית מצללה זיזית (מחומרים קלים) על פי פרט שיאושר בוועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>ח. במידה ומסיבות טופוגרפיות יהא צורך בקירות תמך בגבולות המגרש, גובה קירות התמך לא</p>	<p>א</p>



<p>יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>ט. בחזיתות המגורים יתוכננו חלונות ו/או מרפסות לכיוון דרכים ושבילים בתאום מהנדס הרשות המקומית. לא תתוכנן חזית אטומה ורציפה כלפי הרחוב או השביל. (למעט כמפורט בסעיף י' להלן)</p> <p>י. מסתורי הכביסה והמערכות הטכניות בחזית המבנה יתוכננו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה ויוצנעו ככל הניתן. ניתן לתכנן חלקי חזית אטומים לצורך הקמת מערכות ו/או אחסון מתקנים טכניים ובתנאי שלא יפגע באופי של רחוב עם חזית פעילה, בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>יא. מערכות טכניות לרבות ביוב יופרדו בין שימושי המגורים והמסחר, ניתן יהיה להקים קומה טכנית בין המסחר למגורים ובתנאי שגובה יקטן מ-1.8 מ'.</p> <p>יב. מבנה חדרי מדרגות ומעליות על הגגות יוצנעו בחתך המבנה כל הניתן.</p> <p>יג. בתאי שטח מס' 102 - 105 תותר הקמת דירות גן בחלקו האחורי או הקדמי של המגרשים בסמיכות ליחידות המסחר.</p> <p>יד. עסקי מזון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.</li> <li>2. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>3. יתוכננו ביתני אשפה סוגרים בעור עסקי המזון.</li> </ol> <p>טו. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>טז. סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החזית המסחרית תשתלב במבנה העיקרי מבחינת גובהה בגובה מינימלי של 2.8 מ'.</li> <li>2. מפלסי המסחר בחזית הרחוב יהיו כמפלס המדרכה הצמודה, ככל הניתן. המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה כלפי הרחובות.</li> <li>3. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפתרון למתקנים לאצירת אשפה היו במסגרת פתרון כולל לרחוב במגרשים או במרחב הציבורי תוך הקפדה על מתן זכות קדימה להולכי רגל ולתפקוד החזית המסחרית ללא הפרעה.</li> <li>4. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</li> <li>5. השימוש המסחרי המבוקש יתואם עם היחידה הסביבתית.</li> </ol>	<p>ב</p> <p>חניה חניה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
<p><b>4.3 מגורים ד'</b></p>	
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	
<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר: חנויות, מסעדות בית אוכל ובתי קפה, צרכי משרד, שירותים בנקאיים, מספרות, מאפיות, בתי מרקחת או כל שימוש מסחרי אחר שאינו מהווה מטרד או מפגע באישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p>	

1. תותר הקמת מבנה מגורים בין 5 קומות, עם קומת קרקע מסחרית בחלקה ו-4 קומות למגורים.
2. 2 קומות תת קרקעיות -שימשו לחניה, מתקנים טכניים, חדרי טרנספורמציה וחדרי משאבות.
3. תתאפשרנה יותר מכניסה אחת למבנה.
4. תותר הקמת דירות גן בחלקו האחורי של המגרש בסמיכות ליחידות המסחר.
5. מבנה חדרי מדרגות ומעליות על הגגות יוצנעו בחתך המבנה כל הניתן.
6. תותר בניית מצללה זיזית (מחומרים קלים) על פי פרט שיאושר בוועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.
7. במידה ומסיבות טופוגרפיות יהא צורך בקירות תמך בגבולות המגרש, גובה קירות התמך לא יעלה על 60 ס"מ.
8. בחזיתות המגורים יתוכננו חלונות ו/או מרפסות לכיוון דרכים ושבילים בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. לא תתוכנן חזית אטומה ורציפה כלפי הרחוב.
9. מסתורי הכביסה והמערכות הטכניות בחזית המבנה יתוכננו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה ויוצנעו ככל הניתן. חלקי חזית אטומים לצורך הקמת מערכות ו/או אחסון מתקנים טכניים, יתוכננו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובתנאי שלא יפגעו באופי של רחוב עם חזית פעילה,
10. מערכות טכניות לרבות ביוב יופרדו בין שימושי המגורים והמסחר, ניתן יהיה להקים קומה טכנית בין המסחר למגורים ובתנאי שגובהה המירבי -1.8 מ'.
11. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
12. סימון מהתשריט : חזית מסחרית
  - א. הכניסה למסחר תהיה מהרחוב הראשי ומופרדת מהכניסות לשימושים האחרים.
  - ב. החזית לרחוב כצנלסון תשמש למסחר המסחר יתוכנן בעומק של עד 7 מ'.
  - ג. החזית המסחרית תשתלב במבנה מבחינת גובהה בגובה מינימלי של 2.8 מ'.
  - ד. מפלסי המסחר בחזית הרחוב יהיו כמפלס המדרכה הצמודה, ככל הניתן. המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה כלפי הרחוב.
  - ה. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
  - ו. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפתרון למתקנים לאצירת אשפה היו במסגרת פתרון כולל לרחוב במגרשים או במרחב הציבורי תוך הקפדה על מתן זכות קדימה להולכי רגל ולתפקוד החזית המסחרית ללא הפרעה.
  - ז. במידה ובמגרשים יהיו עסקי מזון הם יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.
  - ח. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר של בבניין.



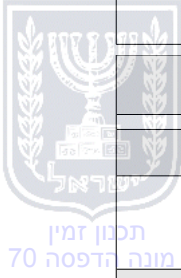
ב	חניה	חניה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
<b>4.4</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. משרדים מכל סוג שהוא, שרותי אשנב, מרפאות, קליניקות ושירותים רפואיים.</li> <li>ב. מסחר.</li> <li>ג. אחסנה כשימוש נלווה למסחר ולתעסוקה.</li> </ol>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	

## בינוי ו/או פיתוח

1. תותר הקמת מבנה של עד 3 קומות, קומת הקרקע תשמש למסחר ומבואות. הקומות מעל ישמשו עבור תעסוקה.
2. מתקנים טכניים כגון גז או אשפה יהיו מוסתרים או מוטמנים בחלק אורגני מהמבנה העיקרי.
3. במבנים חדשים גובה קומת הקרקע תהיה 4.5 מ' ברוטו לכל הפחות.
4. חזית קומת הקרקע תהיה שקופה. יותרו חלקי בניין אטומים לצורך אחסון מתקנים טכניים - בהתאם לתאום עם מהנדס הרשות המקומית. החזיתות כלפי הרחובות הגובלים וכלפי הכיכר העירונית יאופיינו בחזית פעילה, תותר אטימת חלקי חזית מסיבות תפעוליות באישור מהנדס העיר. בתא שטח מס' 307 לא תותר חזית אטומה כלפי השביל בתא שטח מס' 863 בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
5. מתקנים טכניים ודודי שמש על הגג ובחזית המבנים, יוסתרו, ויתכננו בחלק מהמבנה.
6. מבנה חדרי מדרגות ומעליות על הגגות יוצנעו בחתך המבנה כל הניתן.
7. מפלסי החניות והמבואות בקומת הקרקע יהיו במפלס המדרכה הצמודה ככל הניתן ותשרת את העוברים ושבים באופן מונגש.
8. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
9. פתרונות תפעוליים למסחר לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפתרון למתקנים לאצירת אשפה היו במסגרת פתרון כולל לרחוב במגרשים או במרחב הציבורי תוך הקפדה על מתן זכות קדימה להולכי רגל ולתפקוד המסחר ללא הפרעה.
10. השימוש המסחרי המבוקש יתואם עם היחידה הסביבתית.
11. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך. גובה קירות תמך מקסימאלי לא יעלה על 1.2 מ' כברירת מחדל ובמידת הצורך יתוכננו בצורה מדורגת ו/או בשילוב מסלעות. ניתן יהיה להוסיף מעל קירות תמך מעקה בטיחות שקוף מזכוכית או ברזל לפי חוק.
12. המגרשים לא יגודרו.
13. תתאפשרנה יותר מכניסה אחת למבנה לכל אחד מהשימושים שתוכנן כניסה נפרדת. הכניסה למסחר תהיי מהרחוב בחזית הקדמית או מהכיכר העירונית.
14. עסקי מזון:
  - א. יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות.
  - ב. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
  - ג. יתוכננו ביתני אשפה סוגרים בעור עסקי המזון.
15. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:
  - חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
  16. הנחיות בינוי עבור תא שטח 303:
    - א. בתא שטח מס' 303 יתאפשר חיבור של המבנה למבנה בתא שטח מס' 409 ע"י מעברים לרבות חיבור מערכות תשתיות, וזאת באישור הרשויות המוסמכות ובתנאי שהחלק הפנוי על הקרקע יותר כשטח חצר פנימית מגוננת.
    - ב. המעברים כאמור יוכלו להיבנות מעבר לקוי בנין המופיעים בתשריט.
    - ג. גישת השרות לחנויות בקומת הקרקע תתאפשר ע"י מעבר שיהיה חלק אורגני למבנה מצידו האחורי דרך תא שטח 409 וחצר הפנימית (זיקת ההנאה) או מחזית המבנה לפונה לרחוב הרצל.
  17. החזית כלפי החצר הפנימית (זיקת ההנאה) של תא שטח 409 תהיה אחידה על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר, ותאופיין ב:
    - א. לא יהיו מתקנים טכניים על החזית אלא אם כן יוסתרו בפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר.



	ב. החזית תיהיה פתוחה ככל הניתן ותתאפשר גישה לזיקת ההנאה מהמבנה.
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
<b>4.5</b>	<b>מסחר ואחסנה</b>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. אחסנה. ב. מסחר.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן קומה אחת. ב. מתקנים טכניים כגון גז או אשפה יהיו מוסתרים או מוטמנים כחלק מהמבנה העיקרי. ג. בחזית המבנה עד 20% חזית שקופה יותרו חלקי בניין אטומים לצורך הסתרת מתקנים טכניים - בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. החזיתות כלפי הרחובות הגובלים יאופיינו בחזית פעילה, תותר אטימת חלקי חזית מסיבות תפעוליות בתאום מהנדס הרשות המקומית. ד. מתקנים טכניים ודודי שמש על הגג ובחזית המבנים, יוסתרו, ויתכננו כחלק מהמבנה. ה. מפלסי הכניסה יהיו במפלס המדרכה הצמודה ככל הניתן. ז. יש להימנע ככל הניתן מקירות תמך. גובה קירות התמך לא יעלה על 1.2 מ'. מעל גובה זה, קירות התמך יתוכננו בצורה מדורגת ו/או בשילוב מסלעות, מעקות בטיחות יתוכננו לפי חוק. ח. המגרשים לא יגודרו.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>
<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לשירות הציבור לרבות משרדי הרשות המקומית ומשרדי ממשלה. ב. מוסדות חינוך כגון: מכללה, בית ספר, גני ילדים וכדומה. ג. מרכזים ומסגרות קהילתיים, מועדונים, מרפאות, מכונים רפואיים, אולמות למופעים וספורט. ד. שרותי אשנב. ה. מסחר - בתאי שטח מס' 405, 406, 408, 409 ו 410 בלבד. ו. מוסדות בריאות.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח מס' 409:</p> <p>א. בקומת הקרקע ישולבו שירותים ציבוריים לרווחת הקהל שפוקד את האזורים הציבוריים. ב. יתאפשר חיבור של המבנה למבנה בתא שטח מס' 409 למבנה בתא שטח מס' 303 ע"י מעברים לרבות חיבור מערכות תשתיות, וזאת באישור הרשויות המוסמכות ובתנאי שהחלק הפנוי על הקרקע יותר כשטח חצר פנימית מגוננת. ג. המעברים כאמור יוכלו להיבנות מעבר לקוי בנין המופיעים בתשריט. ד. החזית הפנימית כלפי החצר הפנימית תהיה אחידה על פי פרט שיאושר על ידי מהנדס העיר. ה. השטח המוגדר כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל תפותח כאזור שהיה ומעבר חופשי על ידי ריצוף,</p>





	<p>גינון, ריהוט רחוב, תאורה ונטיעות.          ו. המבנה לא יגודר.          ז. סימון מהתשריט : חזית מסחרית.          1. החזית המסחרית תשתלב במבנה העיקרי מבחינת גובהה בגובה מינימלי של 2.8 מ'.          2. מפלסי המסחר בחזית למגרש החניה יהיו כמפלס השביל והמדרכה הצמודה, ככל הניתן.          המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה.          3. פתרונות תפעוליים לחזית מסחרית לרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה ובאופן שיוסותרו לחלוטין מהרחובות המלווים ולא יפריעו לתפקוד השוטף של פעילות הרחוב.</p>	
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>          א. בתאי שטח מס' 405, 406, 408, 409 ו 410 - יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובאופן שלא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה המותרים במגרש, כשימוש נילוה לשימוש העיקרי, כחזית פעילה לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים.          ב. מפלסי המסחר בחזית רחוב יהיו כמפלס המדרכה הצמודה, ככל הניתן. המסחר הפעיל יאופיין בחזית שקופה כלפי הרחובות.          ג. פתרונות תפעוליים למבנים לרבות חזית מסחרית ולרבות מתקנים ו/או אצירת אשפה תעשנה עפ"י הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה ובאופן שיוסותרו לחלוטין מהרחובות המלווים ולא יפריעו לתפקוד השוטף של פעילות הרחוב.          ד. המבנים והשטחים הנלווים יתוכננו באופן שיהיו פתוחים לרווחת הציבור ויהוו רצף המשכי לשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שניתן, תוך הקפדה על יצירת קשר מקסימאלי להולכי רגל בין הרחובות הגובלים לשטח הציבורי הפתוח המרכזי דרך המגרשים.          ה. הכניסות הראשיות למבנים תפנה לדרכים הסמוכות ולשטחים הציבוריים הפתוחים ככל שניתן.          ו. יש להימנע ככל שניתן מגידור המגרשים, אלא אם יונחה אחרת מהרשויות המוסמכות - פרט הגידור יהיה על פי הנחיות הוועדה המקומית.          ז. גדרות:          1. המבנה לא יגודר אלא למטרות ביטחון ובטיחות בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים - פרטי הגידור יהיו על פי הנחיות הוועדה המקומית ויתוכננו כך שלא יהיו כחיץ ויזואלי בין השימושים הסמוכים.          2. במידה ונדרש בקו הממשק נדרשת בניית קיר תמך עקב הפרשי גבהים, גובה החזית הגלויה של קיר התמך לא תעלה על 1.5 מ'. במידה והפרש הגבהים מחייב קירות גבוהים יותר, אלה יבנו בדרוג עם מרווח של 1.5 מ' נטו ביניהם. במרווח זה תישתל צמחייה נמוכה ועצים במרווחי שתילה שלא יעלו על 7.0 מ'.          3. גובה חזית חשופה של קירות פיתוח לא יעלה על 1.5 מ'.</p>	
<p><b>ג</b></p>	<p><b>חניה</b>          חניה על פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p><b>ד</b></p>	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b>          בתאי השטח 401, 403, 404 - 407 תותר חלוקה עלפי הנחיות הבאות:          1. חלוקת השטח תותר בעתיד בתשריט איחוד וחלוקה שיאושר בוועדה המקומית.          2. לאחר החלוקה קווי הבניין כלפי תאי שטח ביעודים: חניון, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושביל יוותרו כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע של תוכנית זו. קווי הבניין בין המגרשים בחלוקה החדשה יהיו 0-3.</p>	

ה	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זכות מעבר למעבר ברכב</b></p> <p>האזור המסומן כ"זכות מעבר למעבר ברכב" בתחום תא השטח 410 מיועד לאפשר מעבר ונגישות תפעוליים לתא שטח 601 (אמפי אופקים).</p> <p>זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>
<b>4.7</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מרחב ציבורי פתוח , לקיום התכנסויות, אירועי חוצות ופעילות עירונית: כירידים ושווקים עונתיים.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. תותר כניסת רכב חירום והצלה ותברואה בלבד.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הכיכר לא תגודר ותרוצף ברובה בריצוף אחיד, כולל גינון, נטיעות ואמצעי הצללה אחרים.</p> <p>2. תותר הקמת תרנים, מתקנים: הצללה, משחקים וכושר, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומזרקות.</p> <p>3. תותר הקמת מבנים זמניים מתחלפים לירידים ותערוכות.</p>
<b>4.8</b>	<b>חניון</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. חניה ציבורית.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. צמחייה וטיפול נופי.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. החניונים יתוכננו כחניוני מטע באופן שכל חניה שלישית ינטע עץ.</p> <p>ב. החניות יתוכננו כרצף לרחובות ולשצ"פים הצמודים מבחינת צירי רכב, הולכי רגל, מפלסים וחומרים.</p> <p>ג. בתא שטח 1204 :</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חניה בן 3 קומות.</p> <p>2. חזית המבנה תחופה באלמנטים קלים לצורך הסתרת החניות ובאופן מאוורר לפי דרישת הרשויות.</p> <p>3. הגישה הציבורית למבנה תהיה מונגשת ותכיל את כל הפתרונות הנגישות על פי חוק.</p> <p>4. יש להקים שירותים ציבורים במבנה.</p> <p>5. מתקנים טכניים יהיו מוטמנים או יוצנעו ע"י מסתורים וישולבו כחלק אורגני מהמבנה העיקרי.</p>





<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. פיתוח נופי וגינון, ריהוט גן, מתקני משחק וספורט ותאטרון פתוח.</p> <p>ב. מתקני מיגון נקודתיים, שירותים ציבוריים, סככות צל ומצללות.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית על ותת-קרקעית ועמודי תאורה.</p> <p>ד. בתא שטח 601 תותר הקמת חדר שנאים.</p> <p>ה. הקמת מבניים ארעיים לירידים.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. בתא שטח מס' 601 קיים תאטרון פתוח לרבות במה ומבנה שירותים, תוכנית זו מאפשרת שימוש זה לרבות עבודות שדרוג ואחזקה ובתנאי שמבנה התאטרון יהיה פתוח לשמיים ויהווה מבחינה נופית חלק אורגני מהפיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>ב. הקמת מבנים ארעיים לצורך אירועים מיוחדים יינתן להם היתר על פי הנחיות הרשות בתנאי שזמנם יהיה קצוב לזמן האירוע בלבד.</p> <p>ג. מצללות וסככות צל בבניה חדשה יבנו מחומרים קלים, יש להבטיח כי חומרים אלו והאופן ההתקנה יהיו ברי-קיימא.</p> <p>ד. בעבודות הפיתוח ניתן יהיה לשלב אלמנטים של מים, בנית חדרי משאבות ומכונות תת-קרקעיים הנדרשים להפעלה, במיקום שיקבע ע"י תכנית בינוי.</p>
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. פיתוח גנני ונטיעת עצים.</p> <p>ג. מעבר רכב שרות וחירום.</p> <p>ד. מעבר תשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ה. ריהוט גן ותאורה.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>יש לתכנן את הנטיעות על מנת ליצור תנאי צל מייטיבים להולכי רגל בהתאם לאפשרות של מעבר רכב שרות וחירום ומעבר של תשתיות תת-קרקעיות.</p>
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות וניקוז, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b>
	<p>א. תוואי ורוחב הדרך - לפי המסומן בתשריט.</p> <p>ב. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל, בהתאם למפורט בסעיף 6.13.</p> <p>ג. תותר העברת מערכות תת ועל קרקעיות.</p>

<b>4.12</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות וניקוז, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> א. תוואי ורוחב הדרך - לפי המסומן בתשריט. ב. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל, בהתאם למפורט בסעיף 6.13. ג. תותר העברת מערכות תת ועל קרקעיות.



<b>4.13</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות וניקוז, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זרכים</b> א. תוואי ורוחב הדרך - לפי המסומן בתשריט. ב. לאורך הרחובות ינטעו עצי צל, בהתאם למפורט בסעיף 6.13. ג. תותר העברת מערכות תת ועל קרקעיות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
												מתחת לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	180	2636	(1) 100	586	1950	1464	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	180	2284	(1) 100	508	1676	1268	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	207	8448	(1) 100	1629	6719	4072	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	180	3366	(1) 100	748	2518	1871	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	175	4614	(1) 100	1055	(3) 3459	2637	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	180	2640	(1) 100	587	(3) 1953	1466	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	175	4018	(1) 100	919	2999	2296	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	180	2206	(1) 100	490	(3) 1616	1226	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	18		65	175	1781	(1) 100	395	(3) 1286	1014	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	22		80	180	2008	(1) 100	446	(3) 1348	1114	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18		50	202	900		270	630	445	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)		1	6		70	66	100		10	90	151	1570	מסחר ואחסנה	מסחר ואחסנה	
(2)	(2)	(2)	(2)		1	6		65	60	170		17	153	283	1571	מסחר ואחסנה	מסחר ואחסנה	

תכנית מס': 601-0375196 - שם התכנית: לב העיר אופקים

													2100		301	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													690		301	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		97	305	4956	(5) 1296	870	(4) 2790	1621	301	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													1476		303	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													764		303	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	18		100	303	2900	(1) 100	560	2240	956	303	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													596		304	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													426		304	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		100	323	1377	(1) 100	255	1022	426	304	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													974		305	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													696		305	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		100	314	2187	(1) 100	417	1670	696	305	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													1744		306	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													1246		306	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		100	300	4760	(5) 996	747	2990	1290	306	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													514		307	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													366		307	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		60	190	1892	(5) 792	220	(4) 880	945	307	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													723		308	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													517		308	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		100	300	1550	(1) 100	310	1240	517	308	סך הכל	מסחר ותעסוקה
													504		309	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
													360		309	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	15		100	327	1180	(1) 100	216	864	360	309	סך הכל	מסחר ותעסוקה
								12					(6) 1549		102	מגורים	מגורים ב'
													317		102	מסחר	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)		3	15	12	85	170	2114		248	(7) 1866	1243	102	סך הכל	מגורים ב'
								10					(6) 1267		103	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

													201		103	מסחר	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)		3	15	10	85	172	1659		191	(7) 1468	959	103	>סך <הכל	ב' מגורים
							10						(6) 1199		104	מגורים	ב' מגורים
													186		104	מסחר	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)		3	15	10	85	173	1565		180	(7) 1385	902	104	>סך <הכל	ב' מגורים
							7						(8) 824		105	מגורים	ב' מגורים
													132		105	מסחר	ב' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)		3	15	7	85	173	1082		126	(7) 956	632	105	>סך <הכל	ב' מגורים
													189		201	מסחר	ד' מגורים
							27						3225		201	מגורים	ד' מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(10) 5	23	27	50	404	6314	1900	1000	(9) 3414	1561	201	>סך <הכל	ד' מגורים
							(12) 20						(11) 3808		1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
													990		1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
													892		1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6	27	(12) 20	80	692	8654	(14) 1634	1330	(13) 5690	1251	1	>סך <הכל	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		4	16		50	201	7932		732	7200	3935	1204	חניון	חניון
					1	15		5		200			(15) 200	4102	700	ככר עירונית	ככר עירונית
					1	8		17	17	2830	(17)		(16) 2830	15898	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1	8		20	15	145			145	954	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

## הוראות טבלה 5:

א. תותר חריגה מגובה הבנין לטובת מיסתור למערכות טכניות על גג הבנין, וזאת הועדה המקומית.

ב. שטחי השירות ביעוד הכולל מגורים ישמשו עבור מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות, מרחבים ממוגנים וחדרי מדרגות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מתקנים טכניים כגון חדרי משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ומתקנים אחרים.



(2) כמסומן בתשריט.

(3) עד 15% מ"ר מזכויות הבניה, אפשר שימשו למסחר נילוה לשימוש העיקרי.

(4) ניתן להמיר את זכויות המסחר לתעסוקה.

(5) עבור חניה, מתקנים טכניים כגון חדרי משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ומתקנים אחרים.

(6) 126 מ"ר מזכויות הבניה, ישמשו עבור מרפסות בלבד. כל שימוש אחר יהווה מסטייה ניכרת.

(7) ניתן להמיר את זכויות המסחר למגורים.

(8) 84 מ"ר מזכויות הבניה, ישמשו עבור מרפסות בלבד. כל שימוש אחר יהווה מסטייה ניכרת.

(9) מתוך הנ"ל 324 מ"ר עבור מרפסות בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

(10) לא כולל קומת יציאה לגג.

(11) ניתן להמיר את כל הזכויות הנ"ל לשימוש תעסוקה ובלבד שתיוותר קומת מגורים אחת לפחות במבנה.

(12) הפחתת כמות יח"ד במסגרת הזכויות המותרות לא תהווה סטייה ניכרת מתוכנית זו.

(13) מתוך הנ"ל 240 מ"ר עבור מרפסות בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

(14) 100 מ"ר עבור מתקנים טכניים כגון חדרי משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ומתקנים אחרים היתר עבור חניה.

(15) ישמש לטובת מבנים ארעיים כמפורט בסעיף 4.7.2 א' ס"ק 3.

(16) מתוך הנ"ל 600 עבור מבני לתפעול האמפיתאטרון, מיגון, שירותים ציבורים, חדרי משאבות, מתקנים טכניים וחדרי טרפו.

(17) ניתן לנייד זכויות בניה מעל לתת הקרקע עבור מתקנים טכניים וחדרי משאבות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן: הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תאי השטח הנו תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה לפיתוח תאי השטח יהיה הבטחת ביצוע הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. תנאי לתעודת גמר מותנת בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.
- ה. תנאי למתן היתר לתוספת בניה, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ז. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ט. תנאי למתן היתר לשימושים מסחריים הינו תיאום עם משרד הבריאות.
- י. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר מניעת מפגעים סביבתיים.
- יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקות ההנאה בתאי השטח מס' 202, 409 ו-410 לפי המסומן בתשריט, בפנקס רישום המקרקעין.
- יב. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י ממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- יג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- יד. תנאי להיתר בניה לתא שטח מס' 304, ביצוע פינוי היחידה המיועדת להריסה בתא שטח 864 המהווה חלק ממבנה ערב אישור תוכנית זו.
- טו. תנאי למתן היתר בניה למגרש בו מסומנים מבנים להריסה או החורגים מגבול מגרש הריסת המבנים הקיימים.
- טז. תנאי למתן היתר בניה למבנה חניה בתא שטח מס' 1204 יהיה ביצוע סקר עצים בוגרים בתחום המגרש.

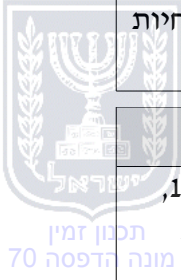


**6.2**

**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>	
<p>א. פתרון פינוי אשפה בתחום התכנית יהיה עפ"י הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.                  ב. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.4 הפקות ו/או רישום</b></p>	
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ראשית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיף 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.                  הוראות סעיף זה לא יחולו על תאי שטח 403, 408 ו-410 ולמרות שייעודם הציבורי, הם אינם מיועדים להפקעה ע"ש הרשות המקומית מכוח התכנית.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	
<p>הריסת מבנים המשמשים למיגון בתוכנית זו יצריכו אישור פיקוד העורף.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p>	
<p>א. חשמל:                  1. תשתיות חשמל חדשות יהיו תת קרקעיות - מתח נמוך או מתח גבוה.                  2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:                  סוג קו חשמל - מרחק מתיל קיצוני - מרחק מציר הקו                  קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'                  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'                  3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.                  ב. ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.                  ג. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.                  ד. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.                  ו. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p>	
<p><b>6.7 עיצוב אדריכלי</b></p>	



1. הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות המפורטות להלן, בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות.

2. עיצוב המרחב הציבורי:

א. הפיתוח של הכיכר העירונית יאפשר קשר תפקודי ואיכותי בין השימושים השונים במבנים התוחמים את הכיכר, שילוב של ריהוט רחוב, פינות משחק, ספורט ופנאי, תאורת רחוב איכותית, צמחיה, נטיעות ואמצעי הצללה על מנת לעודד שהייה של באי המקום בכיכר העירונית. העיצוב של הכיכר יהיה באופן שיחד אותה מבחינה עיצובית מסביבתה.

ב. הכיכר העירונית לא תהייה מגודרת בשום אופן כדי לאפשר גישה מרבית מהרחבות הסמוכים אליה, היא תכלול מרחבים מוארים ובטוחים להולכי רגל.

ג. הציר המחבר בין הכיכר העירונית דרך רח' מבצע משה ואזור האמפיתאטרון יאופיין בפיתוח נוף שיכלול צמחיה מצלה תואמת אקלים, נגישות מרבית, תאורה רציפה ויצירת מקומות מנוחה ומשחק. חזיתות המבנים לאורך הציר המקשר לכיכר יהיו מאופיינות בשימושים פעילים בעלי אופי עירוני ויעודד פעילות לאורך כל שעות היממה.

ד. הפיתוח והבינוי יאפשרו, ככל שניתן, מקסימום קשרים עירוניים איכותיים בין המרחבים הציבוריים הפתוחים באופן שיתאפשרו "קיצורי דרך" איכותיים ומתפקדים בכל שעות היממה.

ה. החסימה והגידור בין המרחבים הציבוריים תיעשה רק במידה ויש חובה פורמלית כגון מבני חינוך וכדומה.

ו. מבני הציבור ישולבו באופן מרבי במרחב הציבורי ליצירת ממשק פעיל בין הרחובות הגובלים אליהם למבנים עצמם יאסר כל גידור בממשקים אלה למעט מקרים בהם אין ברירה מבחינה פורמלית ובמקרים אלו הגידור לא יהווה חייץ ויזואלי ועיצובם יתרום לתחושת הביטחון במרחבים הציבוריים.

ז. רח' כצנלסון יאופיין כרחוב עירוני משני פעיל ויבטיח קשרים עירוניים רציפים בין שד' הרצל לבין אזור האמפיתאטרון, השבילים המתחברים לרחוב כצנלסון יבטיחו מעבר רציף להולכי רגל. חזיתות המבנים הפונות לשבילים לא תוכננו כחזיתות אטומות ורציפות.

ח. רח' כצנלסון ירכז את הפעילות במבנים שלאורכו: הכניסות לשימושים השונים, החזיתות המסחריות, מרפסות ומצללות יופנו לרחוב.

ט. ברח' כצנלסון הגידור של המגרשים לאורך הרחוב יהיה מינימלי ככול שניתן ויאופיין בצמחיה ועיצובו יותאם לעיצוב המבנה לרבות חומרי הגמר והגווונים. במידה ותתוכנן גדר של גינה על קו הרחוב, גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ'.

י. לאורך רח' כצנלסון יתוכננו חניות לשימוש הדיירים ובאי המקום בשילוב עם עצים וערוגות. יא. כלל הצמחייה ברחובות תהיה צמחייה מצלה ותואמת אקלים בהתאם למדניות העירונית התקפה בעת הפיתוח של הרחובות והמרחבים הציבוריים. העצים חדשים בשטח התוכנית יהיו בגודל 8 על פי תקן ש.ה.מ. של משרד החקלאות. יש לשמור על מקצב קבוע ככל שניתן בנטיעות חדשות ברחובות ומרחבים ציבוריים בהתאם לסוג העץ ולתנאי השטח.

יב. ברחובות בשטח התוכנית תתוכנן תאורה רציפה ואיכותית בקנה מידה של הולכי רגל.

יג. ריהוט הרחוב ומתקני פסולת ומחזור יעוצבו באופן שיתרום לתחושת המגוון העיצובי ויחד את אזור מרכז העיר.

3. עיצוב המבנים ופיתוח המגרשים:

א. ככלל קומות הקרקע של המבנים ישמשו לשימושים פעילים בעלי אופי עירוני לרבות מסחר, תעסוקה, מבואות של מגורים ותעסוקה וכו'. בתור שכאלה הם יאופיינו בנגישות לרחוב הן מבחינת המפלסים והן מבחינת שקיפות מקסימלית בהסתייגות של איטום חלקי בניין מטעמים תכנוניים באישור מהנדס העיר. הנחיה זו תקפה לכל המבנים הגובלים בדרכים עירוניות, אך גם למבנים הגובלים בשצפיים/פארקים עירוניים/כיכרות להולכי רגל.

ב. הקומות אשר מעל הקומה המסחרית, תשמשנה ליתר השימושים בהתאם להנחיות תכנית זו.  
 ג. עיצוב המבנים לרבות חומרי הגמר והגוונים יתרום לתחושת המגוון, תוך דגש לכך שהמבנים יתוכננו ע"י מתכננים שונים בזמן שונה כמעין קולאז' עירוני. יש לתת איפיון שונה לקומת הקרקע מלוות הרחוב, לקומת העליונה (המשמשת למגורים ו/או תעסוקה) ולקומות שבתוך, כך שמבנה יתייחס באופן ייחודי למימד הרחוב וקו המתאר של המבנים.  
 ד. הפיתוח של המרחבים הפרטיים והמשותפים יעשה בצורה מותאמת לעיצוב המבנה הן מבחינת אופיו והן מבחינת גווניו וחומרי הגמר שלו, כמעין מבנה ופיתוח המהווים יחידת תכנון אחודה. המתקנים הטכניים ומתקני אצירת האשפה יוסתרו ככל שניתן מהרחובות ויתוכננו באופן שלא יפגמו בעיצוב המבנים כלפי המרחב הציבורי ולא יפריעו לתפקוד השימושים השונים. הצמחייה המתוכננת במגרש תתמוך באתגרים האקלימיים והתפקודיים של המבנה.  
 ה. מבנה החנייה בתא שטח מס' 1204 יאופיין בחזיתות מחומרים קלים ומאזוררים. יובטח מעבר הולכי רגל דרך מבנה החנייה והוא יעוצב באופן תואם לעיצוב השבילים והרחובות מחוץ למבנה.



**6.8 ניקוז**

א. יש להבטיח כי 15% משטח תא השטח שיושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר במידה ולא ניתן יש להבטיח התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים. בתאי השטח בהם התוכנית מאפשרת קו בנין 0.0 לכל הכיוונים מי הנגר יופנו להחדרה במרחב הציבורי.  
 ב. יש לתכנן את תאי השטח כך שיהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.  
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.  
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים. לדוגמה: באזור החניה, בשבילים.

**6.9 פיתוח ונוף**

הצללה במרחב הציבורי:  
 א. בתאי שטח ביעוד: חניון, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים יינטעו עצי צל.  
 ב. תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:  
 1. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.  
 2. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מירבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.  
 - שבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.  
 - בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.  
 - בכיכרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של לפחות 40% משטח המדרכה של הדרך.  
 - במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.  
 - לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.  
 3. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.  
 4. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.

5. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.  
 ג. גודל עץ מינימלי לנטיעה בכל שטח התוכנית יהיה גודל 8 על פי תקן ש.ה.מ. של משרד החקלאות.  
 ד. אין לנטוע עצים אלרגניים, נפיצים ובעלי גזע קוצני.

### שמירה על עצים בוגרים

6.10

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.  
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.  
 ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.  
 ה. עקירה / העתקה של העצים המיועדים לכך, תבוצע רק בשלב ביצוע שינויים שיידרשו בתחום הדרך.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ובינוי תאי השטח למעט תאי השטח ביעוד " מבנים ומוסדות ציבור" ותאי שטח מס' 307, 303, 304 ו 307	אישור תאגיד המים והביוב להתאמת התשתיות לתוספת המוצעת בתוכנית

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר