

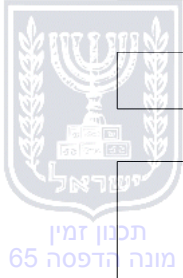
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-0455998

**אופקים - שכונת חורשת האקליפטוס**

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **אופקים**  
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת חורשת האקליפטוס ממוקמת בסמוך לפארק אופקים, משני עבריו של אחד מיובלי נחל אופקים. שטח זה מיועד על פי תכנית המתאר הכוללנית המקודמת בימים אלה במוסדות התכנון להוות את מרכז העיר ולקשר בין שכונותיה הוותיקות ממערב לשכונותיה החדשות ממזרח.

השכונה סמוכה לשני רחובות עירוניים ראשיים: רחוב דרך הטייסים, אשר מהווה חלק מציר טבעת עירוני המחבר בין כל שכונות העיר, ורחוב בצלאל, הממשיך אל תחנת הרכבת בצפון העיר.

שלד השכונה מבוסס על רחוב ראשי היוצא מרחוב בצלאל מזרחה, עובר לאורך כל השכונה ומתחבר לדרך הטייסים. מספר רחובות חוצים את הרחוב הראשי, בדרכם מדרך הטייסים צפונה אל הפארק העירוני. מערכת רחובות משניים ושבילים משלימים רשת הליכתית צפופה, המותאמת גם לרכיבה על אופניים.

השכונה משלבת מגורים בתמהיל מגוון, יחד עם מגוון מבני ציבור כלל עירוניים. מיקום מבני הציבור העירוניים בשכונה זו מאפשר גישה נוחה לכל תושבי העיר, ומפגש בין תושבי השכונות הוותיקות והחדשות. בין מבני הציבור הכלולים בתכנית: אצטדיון אתלטיקה קלה (קיים), בית ספר על יסודי, בית ספר יסודי, קאנטרי, היכל ספורט ומתנ"ס. בנוסף כוללת התכנית מתחם דיור מוגן ומלון, הנהנים מהקרבה לפארק.

בלב השכונה עובר יובל של נחל אופקים. התכנית כוללת מעבר אחד מעל הואדי אשר יהיה נגיש לרכב, ובנוסף מספר מעברים רגליים שיקשרו בין שני חלקי השכונה. לאורך גדות הואדי מתוכננת טיילת, אשר תהווה שער כניסה נוסף מציר הטבעת העירוני אל פארק אופקים.

התכנית מציעה 1352 יח"ד, הכוללות 350 יח"ד לדיור מוגן, ובנוסף 100 יחידות אכסון מלונאי.

כמו כן התכנית מציעה תמריץ לעידוד בניית חניה תת קרקעית במטרה לצמצם את החניה המפלס הקרקע, ע"י תוספת זכויות בנייה ויח"ד נוספות, בחלק ממגרשי המגורים ביעוד מגורים ב'. השימוש בחניה תת קרקעית, במימוש מלא, יאפשר הקמת כ-100 יח"ד נוספות בשכונה.

סיכום אומדן עבודות העפר:

מילוי 206,000 מ"ק

חפירה 81,000 מ"ק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אופקים - שכונת חורשת האקליפטוס
		מספר התכנית	601-0455998
1.2	שטח התכנית		470.260 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	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	165000
קואורדינאטה Y	579250

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם נמצא בחלק הדרום-מערבי של פארק אופקים, מצפון לשכונת שפירא וממזרח לשכונת בן גוריון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה חורשת האקליפטוס

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק		999
39632	מוסדר	חלק		140, 161
39635	מוסדר	חלק		287
39661	מוסדר	חלק		2
39662	מוסדר	חלק		1, 3
39987	מוסדר	חלק	5	6
39988	מוסדר	חלק		5-6
100212/1	מוסדר	חלק		10

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



**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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
2 / 101 / 02 / 23	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 101 / 02 / 23 ממשיכות לחול.	3587	139		23/10/1988
15 / 107 / 03 / 23	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15 / 107 / 03 / 23 ממשיכות לחול.	3793	3731		26/08/1990
126 / 03 / 23	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 126/03/23 ממשיכות לחול.	6431	4705		14/06/2012
539 / 02 / 51	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 539/02/51 ממשיכות לחול.	7407	1808		22/12/2016



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גידי לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גידי לרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 41 08/06/2022	מיכל בן שושן	08/06/2022	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	טיפוסי בינוי	12: 42 08/06/2022	מיכל בן שושן	08/06/2022	6	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח נופי	21: 34 06/06/2022	אורי רייכר	06/06/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמתי	10: 32 05/05/2022	רינה דגני	05/05/2022	11		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סביבתי	21: 36 06/06/2022	רונית טורק	06/06/2022	51		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב תשריט	21: 33 06/06/2022	חובב אלגביש	06/06/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	10: 57 31/03/2022	חובב אלגביש	24/12/2020	7	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית ניקוז	14: 46 10/01/2021	חובב אלגביש	22/12/2020	20	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז תשריט	21: 35 06/06/2022	חובב אלגביש	06/06/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	דו"ח סקר עצים	21: 32 06/06/2022	שבתאי גונן	06/06/2022	95	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		21: 36 06/06/2022	שבתאי גונן	06/06/2022		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכים לאורך	21: 02 09/01/2021	גד אלטמן	10/11/2020	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	17: 34 11/05/2022	גד אלטמן	11/05/2022	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	20: 33 14/06/2022	גד אלטמן	14/06/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		14: 52 03/10/2022	משה פלוס	03/10/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	פריסת חדרי שנאים	08: 01 08/06/2022	אירווינג פייביש	08/06/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	דוח תאי שטח	14: 30 24/10/2022	מיכל בן שושן	24/10/2022	5	1: 1	רקע	טבלת שטחים

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית אופקים		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542		mikik@ofa qim.muni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים ואדריכלית נוף	עורך ראשי	מיכל בן שושן	117367	לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820	03-7158819	michal@lermanbs.co.il
מתכנן ערים	עורך ראשי	גידי לרמן		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820	03-7158819	gideon@lerman.co.il
מתכנתת ערים	מתכנן	רותם מרינוב		לרמן בן-שושן	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		rotem@lermanbs.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי רייכר			תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	73	052-8624665		studio@s--r.co



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
	יועץ	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה מכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222	03-7682223	ofer@geokg. com
מהנדס	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	office@lavi- natif.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גד אלטמן	86362	נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nate@nate.co.il
חשמלאי מהנדס	יועץ	אירוונג פייביש	037608	אפרו שרותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	(1)	2	08-6237676	08-6273418	office@apro. co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה ותכנון סביבתי	בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
אגרונום	יועץ	שבתאי גונן		עצים וסביבה	כוכב יאיר	(2)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il

(1) כתובת: פארק תעשייה עומר.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 44864.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-70 מ"ר למטרות עיקריות בתוספת מיגון דירתי במידה ויידרש.
הואדי	יובל נחל אופקים העובר בתחום התכנית.
הטיילת	טיילת נופית להולכי רגל ולרוכבי אופניים, המלווה את דופן המרקם הבנוי לאורך פארק אופקים בחלקה המזרחי של התכנית, ולאורך שתי גדותיו של הוואדי החוצה את המתחם כמסומן בנספח הנופי.
המרווח הקדמי	המרווח שבין קו המגרש לקו הבניין בדופן מגרש הגובלת ברחוב.
מגורים בבניה חצי רוויה	מבנה הכולל דירת גן לה מוצמדת גינה, ומעליה דירת גג לה מוצמדת מרפסת שמש או לחילופין בינוי טורי.
מפלס הכניסה	מפלס הרצפה בקומה בו נמצאת הכניסה הראשית למבנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון שכונת מגורים ל - 1352 יח"ד הכוללות 350 יח"ד לדיור מוגן, ובנוסף 100 חדרי מלון וצרכי ציבור.

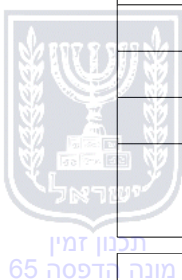
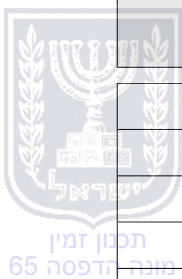
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ו"יער נטע אדם" לייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית.
2. קביעת השימושים המותרים, זכויות הבניה והוראות הבניה.
2. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות לפיתוח.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת מנגנון תמריץ באמצעות מתן זכויות עודפות כנגד בנית חניה בתת הקרקע ע"י תוספת יח"ד וזכויות בניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

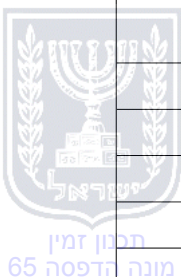
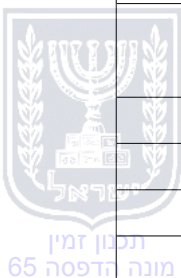
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	68 - 1
מגורים ב'	142, 140 - 104, 100
דיור מיוחד	1000
מסחר	1200
מבנים ומוסדות ציבור	613, 611, 609 - 600
תיירות	900
שטח ציבורי פתוח	210 - 200
ספורט ונופש	801, 800
יער נטע אדם	1100, 340, 330
דרך מאושרת	178, 177
דרך מוצעת	408 - 403, 401, 400
דרך משולבת	523 - 508, 506 - 502, 500
דרך ו/או טיפול נופי	1306 - 1300
שביל	325 - 323, 321, 316, 314 - 310, 301, 300
חניון	703 - 700
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1250



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	1000
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	178
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	407, 406, 401, 400
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	600
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	19
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	142, 140, 138, 133, 120
בלוק עץ/עצים לכריתה	ספורט ונופש	800
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	202
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
בלוק עץ/עצים לכריתה	תיירות	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	178, 177
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	702
בלוק עץ/עצים לשימור	יער נטע אדם	1100
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	800
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	313
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	210, 206, 202, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1250

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	900
בלוק תחנת השנאה	חניון	703 - 700
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	605
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	202
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	1306 - 1304
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	178, 177
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	407, 406, 400
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	210, 202, 200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	1306 - 1304
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	178, 177
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	407, 406, 400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	210, 202, 200
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	408
הנחיות מיוחדות	יער נטע אדם	340, 330
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	207 - 203
הנחיות מיוחדות ג	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
זיקת הנאה	דיור מיוחד	1000
זיקת הנאה	תיירות	900
חורשה לכריתה	דיור מיוחד	1000
חורשה לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	1305
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	408 - 406, 400
חורשה לכריתה	חניון	702
חורשה לכריתה	יער נטע אדם	340, 330
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	600
חורשה לכריתה	מגורים ב'	142, 140 - 133, 120
חורשה לכריתה	ספורט ונופש	801
חורשה לכריתה	שביל	325 - 323, 316, 313
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	210, 209, 207, 206, 202
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1250
חורשה לכריתה	תיירות	900
חורשה לשימור	דיור מיוחד	1000
חורשה לשימור	יער נטע אדם	340, 330
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	210, 207 - 205, 202
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1000
חזית מסחרית	מגורים ב'	139, 137, 128 - 126
קו ביוב	דרך ו/או טיפול נופי	1301, 1300
קו ביוב	דרך מוצעת	404
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	208, 204
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	1306 - 1304
קו גז	דרך מאושרת	178



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו גז	דרך מוצעת	407,406,400
קו גז	שטח ציבורי פתוח	210,202,200
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	178
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	208,204

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44,956	9.56
יער נטע אדם קיים	42,269	8.99
שטח לבניני ציבור	2,859	0.61
שטח ציבורי פתוח	380,176.21	80.84
<b>סה"כ</b>	<b>470,260.21</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	20,384.2	4.34
דרך ו/או טיפול נופי	8,057.72	1.71
דרך מאושרת	47,138.05	10.02
דרך מוצעת	68,895.8	14.65
דרך משולבת	3,755.48	0.80
חניון	12,154.42	2.58
יער נטע אדם	37,095.14	7.89
מבנים ומוסדות ציבור	44,069.22	9.37
מגורים א'	23,573.57	5.01
מגורים ב'	98,358.98	20.92
מסחר	1,455.89	0.31
ספורט ונופש	39,587.69	8.42
שביל	5,241.04	1.11
שטח ציבורי פתוח	38,567.82	8.20
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,886.32	1.89
תיירות	12,984.87	2.76
<b>סה"כ</b>	<b>470,206.21</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים צמודי קרקע</p> <p>2. משרד ביתי לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר ליחיד</p> <p>3. יחידת אירוח, בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, בשטח כולל של עד 50 מ"ר</p> <p>4. בריכת שחיה פרטית</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. מרתף:</p> <p>א. תותר הקמת מרתף לשימושים עיקריים, בהתאם לזכויות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>ב. תותר הקמת חצרות אנגליות כמשמעותן בתקנות הבניה במרווחים, בעומק סופי של עד 2 מ' מתחת למפלס הכניסה ועד קו בניין אחורי וצדדי מטר.</p> <p>ג. המדרגות למרתף תהיינה פנימיות בלבד, ותתוכננה כחלק ממהלך המדרגות המשרת את כלל מפלסי המבנה. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>2. חניות:</p> <p>א. יותר קירוי של תאי החניה מעבר לקו בניין בכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית.</p> <p>ב. מיקום החניות יקבע באופן אחיד לכל המגרשים בתכנית הבינוי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ג. פרטי הקירוי וחומרי הגמר, יתואמו עם מהנדס העיר או בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</p> <p>3. מחסני דירות:</p> <p>א. תותר בניית מחסן גינה אחד בלבד לכל יחיד בשטח של עד 6 מ"ר. מיקום המחסן יהיה עד קו בניין 0 צדדי ואחורי.</p> <p>ב. ניקוז גג המחסן יופנה לתחום המגרש בו הוא מוצב.</p> <p>ג. חומרי הגמר של המחסן יותאמו לחומרי הגמר של מבנה המגורים. ניתן יהיה להציב מחסן מוכן מחומרים קלים.</p> <p>ד. שטח המחסנים יבוא במניין שטחי השירות בתכנית זו.</p> <p>4. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים: למשרד תתאפשר כניסה נפרדת בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>5. יחידת אירוח:</p> <p>א. יחידת האירוח תיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי ובקומת הקרקע.</p> <p>ב. שטח יחידת האירוח ייכלל במניין השטח העיקרי מהוראות תכנית זו.</p> <p>6. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. יותר קו בניין אחורי וצידי 1 מ', קו בניין קדמי - בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב. לא יותר שימוש מסחרי בבריכה.</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. במקרה של קו בניין אחר בתשריט, יותר קו בניין צידי 0 לצורך בניית בתי מגורים בעלי קיר משותף, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>2. במקרה בו מבוקשת הקמת מבנה בקו 0 משותף, והקמת המבנים לא מתבצעת בו זמנית, גמר</p>



4.1	מגורים א'
	<p>הקיר הפונה למגרש הצמוד בו לא מבוצעת הבניה יהיה בטיח אקרילי, או בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>3. תותר הקמת מצללות מחומרים כבדים בתחום הגינות הפרטיות בשטח שלא יעלה על 25% משטח הגינה הפרטית או 50 מ"ר לפי הגדול מביניהם, לרבות הקמתן עד חריגה של 40% מקו הבניין. מצללה כנ"ל תבוא במניין שטחי השירות בתוכנית זו.</p> <p>4. מגרשי מגורים הגובלים בטיילת :                      א. גובה הגדר הפונה לטיילת לא יעלה על 1.5 מ' ביחס למפלס הטיילת.                      ב. מפלס הפיתוח בקצה מגרש המגורים, בצמוד לטיילת, לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס הפיתוח של הטיילת. חריגה תותר באישור מהנדס העיר בלבד, או מי מטעמו.                      5. גובה גידור חצרות פרטיות כלפי הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' ביחס למפלס הרחוב (גדר בנויה ו/או גדר קלה).                      6. גמר הקירות הפונים לשטח ציבורי יהיה בחיפוי קשיח או כפי שיקבע בהנחיות המרחביות.                      7. גמר הקירות לכיוון מגרשי מגורים גובלים יהיה בטיח אקרילי או כפי שיקבע בהנחיות המרחביות.                      8. תותר הקמת גגות שטוחים או גגות צורניים, או בהתאם להנחיות מרחביות.                      9. יותר גמר חזיתות בטיח אקרילי או בחומרים קשיחים או בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b>                      סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב                      בתחום סימון זה תירשם זיקת הנאה למעבר רכב. לא תתאפשר כל בניה לרבות גדרות.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה                      ראו הוראות סעיף 6.14</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי שטח מס' 100,104-119 :                      א. מגורים בבניה חצי רוויה כהגדרתה בסעיף 1.9                      ב. משרד ביתי לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד                      2. בתאי שטח מס' 120-140,142 : מגורים בבניה רוויה                      3. בתאי שטח מס' : 126-128, 137,139 יותרו בנוסף למגורים שימושים מסחריים לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה ושירותים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      הוראות בינוי כלליות :                      1. נטיעות במרווח הקדמי (היכן שלא מתוכננת חזית מסחרית) - המרווח הקדמי (כהגדרתו בסעיף 1.9) יפותח כגינון משותף (בהתאם להוראות סעיף 6.3 (2) (ז)). לא תותר הצמדת גינות פרטיות בתחום המרווח הקדמי. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.                      2. תותר הקמת גדר בחזית המגרש הפונה לרחוב. גובה הגדר לא יעלה על 0.5 מ' והיא תמוקם בין</p>



4.2

מגורים ב'

קו המגרש לפס הנטיעות.

3.מחסן :

א.לכל יח"ד יתאפשר מחסן בשטח של עד 10 מ"ר. המחסן ישולב כחלק מהמבנה.

ב.שטח המחסנים יבוא במניין שטחי השירות בתכנית זו.

4.חזית חמישית :

א.גגות המבנים יהיו שטוחים.

ב.גגות המבנים יתוכננו באופן המסתיר מתקנים הנדסיים ומייצר חזות אסתטית כלפי המרחב הציבורי.

ג.בתכנון הגגות ילקחו בחשבון שיקולים אקלימיים (צורת הגג, חומרי גמר, טכניקות וחומרים להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית, מצללות ואפשרות לשימוש בגגות מגוננים).

ד.כל הגגות ינוקזו לתחומי המגרש בלבד. תכנון הגג יכול להיות חלק ממערך ניהול מי הנגר כגון שימוש ב"גגות כחולים".

ה.הגגות יכול שיהיו "גגות ירוקים", או מחופים בחצץ, או מרוצפים, או בגמר כפי שיקבע בהנחיות מרחביות. לא יותר שימוש ביריעות איטום גלויות.

ו.חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים כגון אבן טבעית, אלומיניום, חיפוי מתועש, או חיפוי עמיד אחר כפי שיקבע בהנחיות מרחביות.

ז.יותר שילוב גמר טיח אקרילי לצורך הדגשת אלמנטים עיצוביים כגון מעקות, פרגולות, גגונים, בליטות וכד'.

ח.במידה וייושם גג מגונן או חזית מגוננת יבחרו מיני צמחים חסכוניים במים ועמידות טובה בתנאי בצורת. השקייתם ככל שתידרש תהיה באמצעות מי מזגנים.

5.חניות :

א. תותר הקמת חניות כחלק מקומה מפולשת במגרשים בהן ניתנו זכויות לכך כמפורט בטבלה 5.

ב. יותר קירוי של תאי החניה מעבר לקו בניין בכפוף לעמידה ביתר הוראות התוכנית.

ג.תתאפשר זיקת הנאה לטובת תנועה מוטורית בחניות בין מגרשי מגורים צמודים, לרבות כניסה מוטורית משותפת. ראו הוראות לעניין זה בסעיף 6.7.

ד.תותר הקמת חניות עוקבות בשיעור של עד 30% מסך החניות הנדרשות ע"פ התקן.

ה. חניה לשטחי המסחר ראו סעיף חניה (6.6).

ב

אדריכלות

תאי שטח מס' 100,104-119 :

1.מרתף :

א.תותר הקמת מרתף לשימושים עיקריים, בהתאם לזכויות המפורטות בתכנית זו.

ב.תותר הקמת חצרות אנגליות כמשמעותן בתקנות הבניה במרווחים, בעומק סופי של עד 2 מ' מתחת למפלס הכניסה ועד קו בניין אחורי וצדדי מטר.

ד.המדרגות למרתף תהיינה פנימיות בלבד, ותתוכננה כחלק ממהלך המדרגות המשרת את כלל מפלסי המבנה.

ה.לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

2.יתאפשר איחוד מגרשים צמודים לצורך הקמת בינוי טורי. במקרה של איחוד מגרשים יבוטל קו הבניין בין המגרשים שאוחדו.

3.מרפסת דירת הגג תוכל לחרוג עד 1 מ' מקונטור המבנה ובלבד שלא תחרוג מקווי הבניין.

4.תותר הקמת מצללות מחומרים כבדים בתחום הגינות הפרטיות בשטח שלא יעלה על 25% משטח הגינה הפרטית או 50 מ"ר לפי הגדול מבניהם לרבות הקמתן בחריגה של עד 40% מקו



4.2	מגורים ב'
	<p>הבניין. במקרה זה יבוא שטח המצללה כני"ל במניין שטחי השירות בתוכנית זו.</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים - למשרד תתאפשר כניסה נפרדת.</p> <p>6. הכניסה לרכב לתא שטח מס' 100 תהיה מדרך מס' 18. מיקומה יקבע ביחס לצומת.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תאי שטח מס' 120-140,142:</p> <p>1. לפחות 10% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.</p> <p>2. לא יתאפשרו יותר מ - 2 כניסות לרכב למגרש.</p> <p>3. במגרשים בהם ניתן להקים יותר מבניין אחד, המרחק המינימאלי בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'.                      4. במגרשי המגורים ביעוד מגורים ב' 30% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי. מתוך זה יש לשמור על 50% אדמה גננית.                      5. מגרשי מגורים הגובלים ברחובות ראשיים (דרך מס' 15 ורח' הטייסים תא שטח 178):                      א. במגרשים אלה לא תתאפשר כניסה לרכב מהרחוב הראשי.                      ב. במגרשי המגורים הגובלים ברחוב הטייסים (121-123,142), חובה להפנות את המרפסות הראשיות לחזית זו. המרפסות לא תחרוגנה מגבול המגרש.                      ג. במגרשים להם חזית הפונה לדרך מס' 15, ואשר ניתן להקים בהם מס' מבנים, חובה להקים את הבינוי הפונה לדרך מס' 15.                      6. בינוי סביב חצר פנימית - במגרשים הבאים (120,124-126,133,134,138,139,140) יש למקם את הבינוי מסביב חצר פנימית. במגרשים אלה חלה חובת הקמה של לפחות שני מבנים.                      7. כניסת הולכי רגל למבנים - במגרשים הגובלים בדרך מס' 15 ורחוב הטייסים (תא שטח 178), במגרשים הכוללים בינוי סביב חצר פנימית ומגרשים הכוללים בינוי הגובל בואדי (131,132,135) חובה לאפשר כניסה למבנים מהרחוב. ניתן לאפשר כניסה נוספת מגב המגרש.                      8. דופן בינוי רציפה - במגרשים הגובלים בדרך מס' 15 ורחוב הטייסים, בבינוי הגובל בואדי ובמגרש 100 - הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה והבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ - 60% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה של עד 10% מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.                      9. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.                      10. לכל יחידת דיור בקומות שמעל קומת הקרקע תוצמד מרפסת זיזית (בהתאם לשטחים בטבלה 5). המרפסות תיבנה אחת מעל השנייה ובצמוד לחדר המגורים.                      11. חניה לאופניים הנדרשת לפי תקן החניה הארצי תשולב בשטח המבואה הראשית ובתוך המבנה.                      12. חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית אופקים, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.                      13. בתאי שטח 120-121,124-126,129-130,133,136-139,142 יינתנו זכויות בניה ויחידות דיור עודפות המותנות בבניית חניה תת קרקעית עבור לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים במגרש, כמפורט בטבלה 5 ובהערות לטבלת זכויות הבניה בפרק 5.</p>





4.2	מגורים ב'
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. למגרשים 113, 115, 131, 132 ו-135 חזית אל טיילת הואדי. במגרשים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. מפלס הפיתוח בקצה מגרש המגורים, בצמוד לטיילת, לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס הפיתוח של הטיילת. חריגה תותר באישור מהנדס העיר בלבד.</p> <p>ב. החזיתות הפונות אל הואדי יעוצבו כחזיתות ראשיות. ככל הניתן לא יותרו פתחים קטנים ומסתורי כביסה בחזיתות אלו.</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>חזיתות מסחריות יוקמו בהתאם להוראות סעיף 6.2.</p>
ו	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדיים משימושי המסחר למגורים, לרבות כניסות נפרדות לשימושים השונים וכן הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חורשה לכריתה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. במגרשים 600, 604 השימוש הראשי הינו מבנים לצרכי חינוך, לרבות בית ספר, והשימוש המשני שימושי תרבות, רווחה, ספורט, משרדי עירייה.</p> <p>2. בתא שטח 605 יתאפשרו שימושי תרבות וקהילה ומרכז מבקרים לבאי הפארק.</p> <p>3. במגרש 606 יותרו שימושי בריאות לרבות טיפות חלב/תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>4. בתאי שטח 605 ו - 606 יתאפשר מסחר נלווה לשימוש הראשי בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>5. ביתר המגרשים בתאי שטח 601-603 ו-607-609 ביעוד זה יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצורכי דת וקהילה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתי ספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. מימוש זכויות למסחר יעשה באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב / כחלק מהמבנה הראשי. לא יתאפשר מימוש זכויות למסחר נלווה בלא הקמת מבנה הציבור.</p> <p>3. העמדת המבנים תתוכנן תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת ודירוג המגרש במידת הצורך.</p> <p>4. העמדת מבנים הגובלים בדרך מס' 15 ורחוב הטייסים, תעשה ככל הניתן באופן המייצר דופן בנויה ופעילה לרחוב, לרבות פיתוח רחבות ציבוריות מוצלות ומגוננות.</p> <p>5. תא שטח מס' 605 :</p> <p>א. תכנון תא השטח ילווה בנספח נופי שיכלול התייחסות לממשק בינו לבין הוואדי, לרבות התאמה לטופוגרפיה, קישוריות לטיילת לאורך הוואדי, שימוש בצמחייה מקומית, הצללה וכיו"ב.</p> <p>ב. בפינת המגרש הפונה לכניסה לשכונה ולדרך הטייסים תתוכנן רחבה ציבורית בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר.</p> <p>6. בתא שטח מס' 606 תותר פתיחת חלונות בקו בניין 0 לכיוון תא שטח 604 מהקומה הראשונה ומעלה, תותר הקמת חלונות וכניסות בקו בניין 0 לכיוון הרחוב.</p> <p>7. תכנית בינוי ופיתוח לתאי שטח מס' 601-603 תכלול מעבר רגלי פתוח כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>8. חניון מבני הציבור בתא שטח 600 יתוכנן כך שיוכל לשמש את באי האצטדיון מעבר לשעות פעילות מבני הציבור.</p> <p>9. תכנון מוסדות החינוך/ציבור בתאי שטח 605, 604, 600 יכלול הצגת מפרץ העלאת והורדת נוסעים.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b></p> <p>ראו הוראות בסעיף 6.11.</p>
ג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
4.4	<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה ומבנים לצרכי ספורט, משרדי עירייה.</p> <p>2. מסחר בהיקף שלא יעלה על 5% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>3. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>4.גינות קהילתיות וחינוכיות. 5.שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p>	
	4.4.2
<p><b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> 1.בתי ספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2.מימוש זכויות למסחר יעשה באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא . מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב / כחלק מהמבנה הראשי. לא יותר מימוש שטחי המסחר טרם מימוש מבני הציבור.</p>	א
<p><b>חשמל</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b> ראו הוראות בסעיף 6.11.</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ג</b> בעת תכנון לביצוע תא שטח 1250 יש לתכנן ולבצע לפחות אחד מהמעברים להולכי רגל שסומנו כ"הנחיות מיחדות".</p>	ג
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ד
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ה
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ו
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ז
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ח
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>1.תא שטח מס' 800 : אצטדיון אתלטיקה קלה וכל הדרוש לתפקודו לרבות : מלתחות, חדרי שחקנים, משרדי הנהלה, קיוסק לממכר מזון וכד'.</p>	



4.5	ספורט ונופש
	2.תא שטח מס' 801 : קאנטרי קלאב וכל הדרוש לתפקודו.
4.5.2	הוראות
א	<p>1.תוגש תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתא שטח בשלמותו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2.העמדת המבנים תתוכנן תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת תוך דירוג המגרש במידת הצורך.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1.תכנית הבינוי והפיתוח תשים דגש על פיתוח המרחב ציבורי, לרבות המפגש בין תא השטח לרחובות הסמוכים.</p> <p>2.בדרום תא שטח מס' 801 יינטעו עצים ליצירת חיץ ירוק בין הקאנטרי לבין מבני המגורים הסמוכים.</p> <p>3.המענה לחניה הנדרשת בתא שטח 801 יינתן בתחום המגרש ובתחום תא שטח 702 ביעוד חניון.</p> <p>4.יותר קירוי האצטדיון. קירוי זה יבוא במניין זכויות הבניה מתכנית זו כמפורט בטבלה 5.</p>
ג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
4.6	תיירות
4.6.1	שימושים
	<p>1.אכסון מלונאי של חדרי אירוח, שירותי מלון ושימושים נלווים לרבות: חדרי אוכל, אולמות לכנסים ואירועים, מועדון בריאות וכושר, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, ספא, מסעדות, בית כנסת, חנויות.</p> <p>2.שטחי שירות נלווים לרבות: מבואות, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות וכיו"ב.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>1.האכסון המלונאי יתוכנן באופן שישתלב במרחב הפתוח של פארק אופקים ויובל נחל אופקים הסמוכים.</p> <p>2.חומרי הגמר של הבינוי ישתלבו באופי המתחם כמתחם הגובל בפארק אופקים.</p> <p>3.לאורך החזיתות הפונות לכיוון פארק אופקים ויובל נחל אופקים ימוקמו שימושים עיקריים בלבד וישמר קשר ישיר בין מתחם המלון לבין פארק אופקים הגובל מצפון.</p> <p>4.האכסון המלונאי יכול שיהיה בבניין אחד, או במבנים פזורים, או בשילוב בין טיפוס הבינוי.</p> <p>5.העמדת המבנים תתוכנן תוך התייחסות לסביבה, לטופוגרפיה הקיימת ולתנאי האקלים. העצים המסומנים לשימור ישולבו כחלק מהפיתוח הנופי ושטחי החוץ של המלון.</p> <p>6.האכסון המלונאי יוקם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p> <p>7.החניה, לרבות החניה התפעולית לא תמוקם בסמוך לפארק אופקים, ולא בסמוך לחלק המגרש בו סומנו העצים לשימור.</p> <p>8.האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>9.האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן</p>

<p><b>תיירות</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. 10. תתאפשר גמישות בהגדלת מס' יחידות האירוח עד ל 20% מכמות יח"ד האירוח. בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b> באזור המסומן בתשריט ב"זיקת הנאה" תתוכנן טיילת הולכי רגל הפתוחה לציבור בכל עת ברוחב שלא יפחת מ 7.5 מ'.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	<p><b>ה</b></p>
<p><b>מסחר</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>מסחר קמעונאי ומשרדים</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> 1. חזית מסחרית תוקם בהתאם להוראות סעיף 6.2. 2. העמדת המבנים תתייחס לרחוב הראשי, לרבות הפניית חזית פעילה לרחוב ופיתוח רחבה ציבורית מוצלת. 3. חניה תמוקם בעורף המגרש. 4. תפעול השטחים המסחריים יעשה מחצר משק אחורית ולא כלפי חזית רחוב.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>דיור מיוחד</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2012). 2. בחזית הפונה למפגש הרחובות 12 ו-15, בקומת הקרקע, יותרו שימושים מסחריים לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה ושירותים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>א</b></p>



4.8	דיור מיוחד
	<p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b>  חזית תתוכנן בהתאם להוראות סעיף 6.2.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטחה של יחיד לדיור מוגן לא יעלה על 60 מ"ר בממוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים). היקפם של השטחים העיקריים המשותפים מתוך סך השטחים העיקריים לא יפחת מ 10%.</p> <p>2. העמדת המבנים תתייחס לרחוב הראשי ולפארק אופקים תוך התייחסות לסביבה, לטופוגרפיה הקיימת ולתנאי האקלים.</p> <p>3. פינת תא השטח הסמוכה למפגש הדרכים 12 ו-15, תפותח כרחבה ציבורית מוצלת, עם מקומות ישיבה. חזיתות המבנה הסמוכות לה יפותחו כחזיתות מסחריות.</p> <p>4. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b>  באזור המסומן בתשריט ב"זיקת הנאה" יש לתכנן טיילת הולכי רגל הפתוחה לציבור בכל עת ברוב שלא יפחת מ 7.5 מ'. יתאפשר מעבר רגלי לשצ"פ הסמוך בתא שטח 210.</p>
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b>  ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b>  ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חורשה לשימור</b>  ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	<p>1. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.  2. גינות קהילתיות וחינוכיות.  3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.  4. בתאי שטח מס' 209, 201 תותר הקמת קיוסק בהתאם לזכויות בטבלה 5.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השצ"פ יתוכנן ככל הניתן באופן מונמך מסביבתו. פיתוח השטח יכלול אלמנטים לניקוז</p>



שטח ציבורי פתוח	4.9
<p>והשהיית מי נגר, כולל התייחסות למגרשים הסמוכים.                      2. מבני עזר ומתקני תשתית יוצנעו על ידי הפיתוח.                      3. תכנון הפיתוח יעשה תוך שמירת הצמחייה הקיימת ובפרט עצים קיימים ככל האפשר, לרבות שיקום צמחיה מקומית באזורים שנפגעו.                      4. תאי שטח מס' 203-207 יפותחו כטיילות ציבוריות לאורך הוואדי ולאורך פארק אופקים.</p>	
<p><b>חשמל</b>                      סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b>                      ראו הוראות סעיף 6.11.</p>	ב
<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b>                      בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>	ג
<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט : <b>קו גז</b>                      בתחום סימונין זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>	ד
<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b>                      בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>	ה
<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט : <b>קו ביוב</b>                      לעת התכנון המפורט יעשה תאום עם בעל התשתית</p>	ו
<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט : <b>קו מים 4" ומעלה</b>                      לעת התכנון המפורט יעשה תאום עם בעל התשתית</p>	ז
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b>                      ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ח
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      סימון מהתשריט : <b>חורשה לשימור</b>                      ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	ט
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>                      סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b>                      ראו הוראות סעיף 6.14.</p>	י
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	יא

<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.
<b>יב</b>	<b>ניקוז</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> כל עבודה בתחום הוואדי בשטח המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" תותנה בתיאום עם רשות הניקוז השקמה בשור.
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים 2. גינון ונטיעות 3. תאורה וריהוט רחוב
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תותר כניסה להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. 2. לא תותר הקמת חניות. 3. הפיתוח הנופי של השבילים ישולב בנטיעת עצים.
<b>ב</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.
<b>ג</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b> ראו הוראות סעיף 6.14.
<b>4.11</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. בתכנון חתך הרחוב תינתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות אמצעים למיתון תנועה, נטיעת עצים רחבי נוף, מדרכות רחבות, תכנון שבילי אופניים בטוחים ורציפים. 2. לאורך הרחוב יתוכננו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.



4.11 דרך מאושרת	
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו גז</b></p> <p>בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו מים 4" ומעלה</b></p> <p>לעת התכנון המפורט יעשה תאום עם בעל התשתית</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
4.12 דרך מוצעת	
4.12.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.12.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. בתכנון חתך הרחוב תינתן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות נטיעת עצים רחבי נוף, מדרכות רחבות, תכנון שבילי אופניים בטוחים ורציפים, אמצעים למיתון תנועה.</p> <p>2. חלקה הצפוני של דרך מס' 14 בקטע העובר בין תא שטח מס' 801 לתא שטח מס' 900, יפותח באופן הנותן עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים, בחומרי גמר ובעיצוב המדגיש את הזיקה בין שני השימושים, על מנת ליצור נגישות גבוהה למשתמשי המלון והקאנטרי העירוני.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גשר/מעבר עילי</b></p> <p>גשר מעל הנחל:</p> <p>א. חציית הוואדי על ידי דרך מס' 15 תהיה בגשר בלבד. לא יותר ביסוס של הגשר על מילוי מכל סוג והוא יבנה על עמודים עם מפתח רחב. תכנון הגשר יהיה משולב הנדסי-נופי.</p> <p>ב. הקמת הגשר תעשה בהינף אחד כהמשך של חתך רח' מס' 15 במלואו.</p> <p>ג. תכנון מפורט של הגשר החוצה את הנחל יתואם עם קק"ל בהיבטי סביבה, נוף, שימור קרקע וניקוז.</p>



4.12 דרך מוצעת	
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו גז</b> בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.</p>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>קו ביוב</b> לעת התכנון המפורט יעשה תאום עם בעל התשתית</p>
ז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.</p>
4.13 דרך משולבת	
4.13.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה 2. גינון ותאורה</p>
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. 2. תותר מעבר תשתיות, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, ומצללות.</p>
4.14 דרך ו/או טיפול נופי	
4.14.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי.</p>
4.14.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תתאפשר גישת הולכי רגל מיעוד זה למגרשי מגורים גובלים</p>
ב	<b>תשתיות</b>





4.14	דרך ו/או טיפול נופי
	סימון מהתשריט : קו גז בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.
ג	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.
ד	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום סימון זה נמצא קו גז. יש לפעול בהתאם להוראות בסעיף 6.10.
ה	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>קו ביוב</b> לעת התכנון המפורט יעשה תאום עם בעל התשתית
ו	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> סימון מהתשריט : <b>חורשה לכריתה</b> ראו הוראות סעיף 6.14.
4.15	חניון
4.15.1	<b>שימושים</b>
	1. חניות, מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות 2. גינון ונטיעות
4.15.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. יש להתחשב בעצים קיימים ולשלב אותם כל הניתן בתכנון החניות. 2. יש לתכנן מפרדה לעץ כל שלוש חניות. רוחב המפרדה יהיה ככל הניתן 1.5 מ' ולא יפחת מ 1 מ' נטו. 3. יש להתחשב בתנאי האקלים המקומי בבחירת חומרי הגמר לחניון, בעדיפות לשימוש בריצוף מחלחל לסוגיו. 4. פיתוח החניון יתוכנן ביחס לשימושים הסמוכים, בדגש על היבטי נראות ונגישות, לרבות גינון ושתילת עצים בשולי החניון הגובלים עם הרחוב או עם שימושים אחרים. 5. החניון בתא שטח 702 יתוכן כחניון מטע תוך שילוב העצים המסומנים לשימור במסגרת הפיתוח הכולל. 6. לא יתאפשר מעבר מוטורי דרך החניון בתא שטח 702 לדרך ההיקפית בפארק הגובל בתוכנית.
ב	<b>חשמל</b> סימון מהתשריט : <b>בלוק תחנת השנאה</b> ראו הוראות סעיף 6.11

4.15	חניון
ג	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה ראו הוראות סעיף 6.14.
ד	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : חורשה לכריתה ראו הוראות סעיף 6.14.
ה	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור ראו הוראות סעיף 6.14.
4.16	יער נטע אדם
4.16.1	שימושים
	1. שטח פתוח טבעי, ייעור, טיפול נופי, גינון, מתקני פנאי ונופש, פינות ישיבה, רחבות, שבילים, שבילי אופניים, אלמנטי הצללה 2. אלמנטים לניהול מי נגר 3. אמצעי מניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, פסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי 4. תשתיות
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. עיבוי הצמחייה המקומית ונטיעות יעשו תוך מתן עדיפות למינים מקומיים. 2. תעשה פעילות למניעת התבססות צמחיה ובעלי חיים פולשים. 3. אין להכניס את הנחל למובל סגור או לבצע דיפון מלאכותי. ככל שיהיה צורך בייצוב גדות הנחל הדבר ייעשה באמצעים טבעיים בלבד. 4. כל השימושים והפעולות בתחום היער טעונים תיאום עם קק"ל.
ב	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : חורשה לכריתה ראו הוראות סעיף 6.14.
ג	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : חורשה לשימור ראו הוראות סעיף 6.14.
ד	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור ראו הוראות סעיף 6.14.
ה	ניקוז סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות כל עבודה בתחום הוואדי בשטח המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" תותנה בתיאום עם רשות הניקוז השקמה בשור.



יער נטע אדם	4.16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

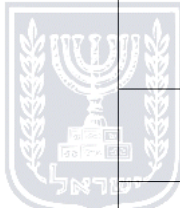
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרבי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9.5	1	290		75	(2) 40	175	(1) 392	68 - 1	מגורים א'		
240	3	3	3	3	1	3	9.5	16	3120		480	720	1920	3346	100	מגורים ב'		
60	3	3	3	3	1	3	9.5	4	780		120	(2) 180	480	(3) 977	- 104 119	מגורים ב'		
540	3	3	3	3	1	3	10.5	36	8461	3161		1540	3760	4516	120	מגורים ב'		
990	0	3	3	3	1	6	21	66	13185	2545		(4) 3670	6960	3637	121	מגורים ב'		
660	0	3	3	3		6	21	44	7100			(5) 2460	4640	2916	122	מגורים ב'		
990	0	3	3	3		6	21	66	10640			(4) 3680	6960	4913	123	מגורים ב'		
540	3	3	3	3	1	3	10.5	36	8291	2991		1540	3760	4273	124	מגורים ב'		
300	3	3	3	3	1	4	14	20	4361	1401		860	2100	2001	125	מגורים ב'		
705	3	3	3	3	1	4	14	47	10304	3299		2035	4970	4715	126	מגורים ב'		
	0	3	3	3		1	4.5		530			(6) 300	230	4715	126	מסחר ב'		
195	3	3	3	3		4	14	13	1875			545	1330	1938	127	מגורים ב'		
	0	3	3	3		1	4.5		620			(6) 390	230	1938	127	מסחר ב'		
435	3	3	3	3		4	14	29	4285			1245	3040	2499	128	מגורים ב'		
	0	3	3	3		1	4.5		515			(6) 285	230	2499	128	מסחר ב'		
405	3	3	3	3	1	4	14	27	6287	1682		(5) 1725	2870	2402	129	מגורים ב'		
360	3	3	3	3	1	3	10.5	24	5895	1895		(5) 1560	2440	2671	130	מגורים ב'		
765	3	3	3	3		4	14	51	8585			(7) 3275	5310	5173	131	מגורים ב'		
765	3	3	3	3		4	14	51	8615			(8) 3305	5310	5217	132	מגורים ב'		
540	3	3	3	3	1	3	10.5	36	7973	2673		1540	3760	3819	133	מגורים ב'		
270	3	3	3	3		3	10.5	18	2650			770	1880	2288	134	מגורים ב'		
765	3	3	3	3		4	14	51	8605			(9) 3295	5310	5561	135	מגורים ב'		
480	3	3	3	3	1	4	14	32	7194	2374		1400	3420	3323	136	מגורים ב'		
390	3	3	3	3	1	4	14	26	6089	2199		1130	2760	3146	137	מגורים ב'		
	0	3	3	3		1	4.5		405			(6) 255	150	3146	137	מסחר ב'		
750	3	3	3	3	1	4	14	50	10749	3279		2170	5300	4690	138	מגורים ב'		
705	3	3	3	3	1	4	14	47	10771	3766		2035	4970	5368	139	מגורים ב'		
	0	3	3	3		1	4.5		530			(6) 300	230	5368	139	מסחר ב'		
270	3	3	3	3		3	10.5	18	2650			770	1880	2461	140	מגורים ב'		

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מרבי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
990	0	3	3	3	1	6	21	66	13900	3260		(4) 3680	6960	4659	142	מגורים	ב' מגורים
	3	3	3	3	1	4	19		56256	9376		11720	35160	18764	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	3	3	3	1	4	16		25933	4322		5403	16208	8649	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	16		1737			434	1303	695	602	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	16		4503			1126	3378	1798	603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3	1	4	16		23919	3986		4983	14949	7974	604	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	0	1	4	16		9951	1659		2073	6220	3311	605	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)		4	16		2335			701	1635	728	606	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0		4	16		1153			288	865	391	607	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	0	3	3		4	16		1375			344	1032	471	608	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	3	3		4	16		1351			338	1014	542	609	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0		4	16		1248			312	936	431	611	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

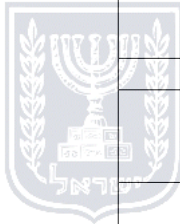


תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מרבי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	0	0	0		4	16		1024			256	768	318	613	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)	1		50		8600			600	8000 (10)	27778	800	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	3	3	3	3	1	3	12		3600	300	500	300	2500	11813	801	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	3	7.5	7.5	3	1	3	14	100 (11)	9000	2000	800	1200	5000	12985	900	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות
	3	7.5	3	3	1	4	16	350	29900	1000	1000	6900	21000 (12)	20386	1000	דיור מיוחד	דיור מיוחד
	3	3	3	3	0	1	4		795			375 (6)	420	20386	1000	מסחר	דיור מיוחד
	0	3	3	3	1	4	12		26945	4491		5614	16841	8986	1250	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	0	3	3	3	1	3	13.5		1545	200		345 (6)	1000	1456	1200	מסחר	מסחר
	3	3	3	3		1	4.5		20				20	1591	201	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	3	3	3	3		1	4.5		20				20	1056	209	מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות בניה ויחידות דיור עודפות כנגד בניית חנייה בתת הקרקע: במגרשי מגורים 120-121,124-126,129-130,133,136-139,142 יינתנו הזכויות העודפות המפורטות להלן, בתנאי שזכויות אלה יינתנו כנגד בנייה וקיומה של חנייה בתת הקרקע עבור לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים במגרש. היקף הזכויות והיחידות העודפות שיינתנו יהיו 20% מכמות יחיד הקבועות בתוכנית זו. תוספת



- הזכויות תהיה בהתאם לפי 110 מ"ר עיקרי, 40 מ"ר שירות, ו- 15 מ"ר מרפסת לכל יחיד שמתווספת במסגרת הערה זו. במקרה של חניה תת קרקעית יתאפשר קו בניין 0 תת קרקעי לכל הכיוונים פרט לקו בניין הגובל ברחוב ובתנאי שלפחות 15% מתא השטח יישאר פנוי לצורך חלחול. לא תתאפשר הקמת חללים אטומים/חללים במילוי עפר בתת הקרקע. זכויות השירות שניתנו במגרשים אלה בתת הקרקע הינן עבור חניה ומחסנים. ניווד זכויות אלה לעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת.
- ב. בתאי שטח ביעוד מגורים ב' 10% מכמות יחיד בתא השטח יהיו דירות קטנות.
- ג. שטח למעבר מקורה בסמוך לחזית מסחרית כלול בשטחי השירות בטבלה. לא ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לטובת שימושים אחרים.
- ד. בייעודים שפורטו בסעיף ג' טבעי (סעיף 6.10). תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ה. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.11) תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ו. גובה הבינוי המפורט בטבלה זו הינו כולל לרבות בית מעלית, מעקות וכד.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת עד ל- 20% משטחי השירות המותרים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוך זה 830 מ"ר עבור חניה מפולשת. שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.
- (5) מתוך זה 560 מ"ר עבור חניה מפולשת. שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.
- (6) כולל שטחים למעבר מקורה.
- (7) מתוך זה 1100 מ"ר עבור חניה מפולשת. שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.
- (8) מתוך זה 1130 מ"ר עבור חניה מפולשת. שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.
- (9) מתוך זה 1120 מ"ר עבור חניה מפולשת. שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.
- (10) מתוכם 5000 מ"ר מיועדים לקירוי האצטדיון בלבד. שימוש בזכויות אלה למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.
- (11) תתאפשר תוספת של 20 יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה.
- (12) לפחות 10% מתוך שטחים אלה יהיו עבור שימושים עיקריים משותפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי להיתר לעבודות פיתוח המתחם - אישור תוכנית בינוי ופיתוח כללית הכוללת תיאום תשתיות, קביעת פלסי פיתוח, כניסות מוטוריות למגרשים ועוד, על פי הנחיות מהנדס העיר.
  2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים הסחירים (שאינם ציבוריים) למעט יעוד מגורים א', יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח (1: 500) אשר תכלול בין היתר תכנון של מפלסי פיתוח, מבנים ומתקנים, כניסות מוטורית למגרש, חזית חמישית, קו המגע לשטח ציבורי ועוד על פי הנחיות מהנדס העיר.
  3. תנאי להיתר בניה בתא שטח 1250 - אישור תוכנית בינוי אשר תציג את העמדת המבנים, זכות המעבר והעצים לשימור.
  4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה כדין כמפורט בסעיף 7.1 (3) להלן. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  5. תנאי למתן היתר בניה ראשון, למעט תאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"ספורט נופש", יהיה הרחבת המט"ש.
  6. תנאי להיתר בניה ראשון, למעט תאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"ספורט נופש", יהיה שדרוג תחנת השאיבה לשפכים הראשית של אופקים, או לחילופין הקמת תחנה שאיבה חדשה, בכפוף לאישור משרד הבריאות.
  7. תנאי למתן היתר בניה ראשון, למעט תאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"ספורט נופש", יהיה השלמת קו הביוב ברח' הטייסים, או פתרון ביוב אחר, בהתאם לנספח הביוב ובאישור הגורם המוסמך.
  8. תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) יהיה הגשת נספח לביצוע עבודות לאישור היח' הסביבתית.
  9. תנאי למתן היתר בניה - פיתוח תכן סייסי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה/מבנים ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413. עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, התכנון יתבסס על ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר.
  10. תנאי להיתר בניה - בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו לכריתה.
  11. תנאי למתן היתר בניה היועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  12. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
  13. היתר בניה בתאי שטח הכוללים מסחר / חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
  14. תנאי להיתר בניה לתאי השטח שבגבול התכנית והגובלים בשטחים הפתוחים ( 210,1000,702,900,204,1100) - תיאום תכנית התאורה מול רט"ג.
  15. תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתאי שטח 1-17, 113,115,131,132,135, הגובלים בשטחים פתוחים, יהיה הקמה בשלמותו של קיר הגדר הפונה לשטחים הפתוחים. גובה הקיר יקבע בתוכנית הפיתוח.
  16. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח / איכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות.
  17. היתרי בניה עבור שימושי תיירות, מסחר ומבני ציבור יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.



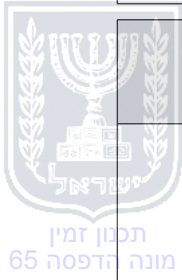
תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>18. תנאי לתחילת עבודות פיתוח - גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מאפייני הקרקע וסיווגה, כולל החמרת סיווגה בהתאמה להנחיות ת"י 413 ;</p> <p>19. לאחר הנחת רשת חלוקת גז טבעי, כל היתר בנייה וכל עבודה לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר במקרקעין בהם הונחה רשת החלוקה, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי ו/או בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p>	
הוראות בינוי	6.2
<p>1. הוראות להקמת חזית מסחרית:</p> <p>א. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקימה במסגרת היתר הבניה הראשון.</p> <p>ב. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-4 מ'. גלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>ג. תפעול השטחים המסחריים יעשה מחצר משק אחורית ולא כלפי חזית רחוב.</p> <p>ד. במקומות בהם תוקם חזית מסחרית, חלה חובת הקמת מעבר מקורה. המעבר המקורה יוקם בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות:</p> <p>1) המעבר המקורה יוקם בקו בניין 0.</p> <p>2) רוחב המעבר המקורה נטו לא יפחת מ - 3.0 מטר.</p> <p>3) המעבר המקורה ירוצף כהמשך למדרכה. תירשם בו זיקת הנאה (כמפורט בסעיף זיקת הנאה) ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת ללא גדרות/מכשולים.</p> <p>4) במעבר המקורה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.</p> <p>5) גג המעבר המקורה אפשר שישמש כמרפסת לקומת המגורים שמעליה. יותר קירוי מקומי מונה הדפסה 65 תכנון זמין</p> <p>6) בלבד, על ידי המרפסות של הקומות שמעל.</p> <p>7) שטח המעבר המקורה יבוא במניין שטחי השירות כמפורט בתכנית זו.</p> <p>2. במגרשים הסמוכים לנחל הבינוי יהיה ברום 0.0 בגובה של לפחות 1 מ' מעל פשט ההצפה בהסתברות של 1% . לעת חישוב מדויק של פשט ההצפה במסגרת תוכנית הפיתוח 1:500, ידויק גובה הבינוי הנדרש מעל ה 0.0 והמגרשים עליהם חל תנאי זה</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>1. תכנית לפיתוח מרחב ציבורי בתחום התכנית תכלול אמצעים ליצירת מרחב ממותן אקלים, באמצעות הצללה לסוגיה, נטיעת עצים רחבי צמרת, מקומות ישיבה ונגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>2. הצללה ונטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעות עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. ינטעו עצים רחבי צל לאורך כל מדרכה או מעבר ברוחב העולה על 2.5 מטר. המרחק בין עץ לעץ ברחובות, יהיה עד 8 מטרים, בהתאם לסוג העץ. גודל עץ מינימלי במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ג. ב"שטח ציבורי פתוח" ובשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ד. ברחובות בהם לא ניתן לטעת עצים במדרכה יש לטעת עצים בנתיב החניה ("אוזניים"). יינטע עץ אחד לכל שתי חניות .</p>	

6.3	הוראות פיתוח
	<p>ה.בחניונים ציבוריים יינטע עץ כל שלושה מקומות חניה לכל היותר. זאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות ואיי התנועה.</p> <p>ו.עד לגידול מלא של העצים בשצ"פים יש להבטיח הצללה של לפחות 30% מהשטח על ידי אמצעי הצללה זמניים.</p> <p>ז.בית גידול לשורשים: בנטיעת עצים יש לשמור על מידות מינימליות כמפורט להלן בכל שטחי המתחם: בית הגידול יהיה בעומק של לפחות 1.5 מטר נטו מפני הקרקע לאחר פיתוח ועד הקצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום, או, במקרים בהם בית הגידול בקרקע- מעל שכבת התשתית. שטח פנים מינימלי של בית גידול יהיה 8 מ"ר. נפח בית גידול לא יפחת מ-12 מ"ק לעץ. הקצה העליון של בית הגידול יהיה במפלס הקרקע לאחר הפיתוח התוחם את בית הגידול. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות, ולאפשר, היכן שניתן, הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה.</p> <p>3.הצמחייה בתחום התכנית תהיה צמחיה מקומית בעלת התאמה נופית ואקלימית לאזור. לא יותר גינון במינים פולשים.</p> <p>4.תאורה בקו המגע בין התוכנית ליער תעשה לפי הנחיית רט"ג. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, היא תמוקם בשולי התוואי הגובל ביער כשהיא אינה מופנית לעברו תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג "Full Cut-off".</p> <p>5.פיתוח הטיילת והסדרת השבילים יהיה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>6.קירות תמך - גובה קירות תמך כלפי שטחים ביעוד ציבורי לא יעלה על 1 מ'. חריגה מגובה זה תתאפשר באישור מהנדס העיר וככל הניתן תעשה ע"י דירוג ונטיעות.</p>
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1.סטייה מהוראות סעיף 4.2.2 א (3) לגבי השארת הרווח הקדמי פנוי לנטיעות תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>2.תא שטח 800 - שימוש בזכויות שניתנו בטבלה 5 לצורך קירוי האצטדיון למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3.ביעוד מגורים ב' - ניווד זכויות שירות מתת הקרקע לעל הקרקע יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>4. ביעוד מגורים ב' - שימוש בזכויות בניה עבור חנייה מפולשת (מפורט בטבלה 5) למטרות אחרות יחשב סטייה ניכרת.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>1.ספיקות התכן של הניקוז בתוכניות הפיתוח יחושבו לפי טבלת ההסתברויות של תמ"א 1.</p> <p>2.ספיקות התכן ע"פ מאפייני השטח העירוני בתכנית יהיה בהסתברות של 10%.</p> <p>3.כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא מהשטח במצבו טרם מימוש התוכנית.</p> <p>4.היתרי בניה יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>5.רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום המדרכות.</p> <p>6.לא תותר כל בניה בתחום האפיק שתפגע בתפקודו כערופץ ניקוז מקומי, למעט עבודות ניקוז, פיתוח שצ"פ שבילים, נטיעות, גשרים וכו' בתאום ואישור רשות ניקוז.</p> <p>7. לא תותר בניה בתחום פשט ההצפה של הוואדי אשר יחוש במסגרת תוכנית לפיתוח (1: 500).</p> <p>8.תכנון מפורט של מתקני שימור הקרקע וניקוז ביעוד קרקע "יער" יהיה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>9.תיעול מי גשם במתחם תיעשה בגישת פיתוח בעצימות נמוכה (LID) המציעה יישום טכנולוגיות להשהיה וחילחול טבעי של מים בסמוך למקום בו הם נוצרו למניעת סחף קרקע</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>ואיסוף מזהמים ושמירה על איכות המים. יש למנוע ככל הניתן מעבר מי נגר ממגרש למגרש ומהמגרשים לכבישים.</p> <p>10. מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר שטח מחלחל בתחום המגרש. ככל ולא ניתן לעשות זאת, מי הנגר העילי אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חילחול מי הנגר למי תהום.</p> <p>11. השצ"פים יתוכננו כאגני ניקוז למגרשים הגובלים וישולבו בהם אמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>12. ברחובות, יופנו מי הנגר אל נתיבי החניה/שתילה (ראה נספח נוף) אשר ירוצפו בריצוף מחלחל. שטח הריצוף המחלחל ו/או הגינון לאורך נתיבים אלו לא יפחת מ-70%. עודפי המים יופנו ככל הניתן לשטחים ציבוריים.</p>



6.6	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. בכל תאי השטח תתוכנן הכנה לטעינה חשמלית ללפחות - 50% מהיקף החניה הנדרשת לעת הוצאת ההיתר או בהתאם לתקן (הגבוה מבניהם).</p> <p>3. ניתן לתכנן כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים. תנאי למתן היתר הכולל כניסה משותפת כאמור, יהיה קיומה של זכות מעבר תכנונית וקניינית המבטיחה מעבר רכבים בין המגרשים ועיגון זכות זו ברישום.</p>



6.7	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה
	<p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט הם עקרוניים בלבד. מיקומי זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. רוחבן לא יפחת מ - 4.5 מ'.</p> <p>ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>4. במגרשים בהם תתוכנן כניסה משותפת לרכב או מעבר מוטורי בין מגרשים היתר הבניה יכלול תנאים אשר יבטיחו את קיומה בפועל של זכות המעבר/זיקת הנאה ורישומה כמפורט בסעיף 6.6.3 לעיל.</p>



6.8	איכות הסביבה
	<p>1. מניעת זיהום אויר וריחות:</p> <p>א. ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים, יופנו יתוכננו אל מעל גגות המבנים, ובכל מקרה - יופנו לכיוון אזורים שאין בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה יסומנו כל ארובות הפליטה ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר, למעט במתקנים המיועדים לשעת חרום כגון גנראטורים לשימוש בחירום.</p> <p>2. פסולת:</p> <p>א. יתוכננו מרכזי מחזור פסולת במתחמים, הפרדה לזרמים בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ב. גודל השטח המיועד לחדר האשפה ולמתקני המחזור וכן מסי' מכלי האצירה וגודלם, אפיונם,</p>

<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>סוגם וחלוקה לזרמי פסולת יהיו בכפוף לדרישות הרשות המקומית והיחידה הסביבתית. ג. האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת וגריסה, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר מחוץ לשטח זה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1.מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1.תשתיות כללי: א.תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. ב.כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. 2.קווי מים: א.קו המים החוצה את יובל נחל אופקים יותקן ככל הניתן כקו עילי וכחלק מהגשר החוצה את הואדי. ככל ולא תתאפשר העברת קו המים כנ"ל, תאושר חלופה על ידי מהנדס העיר, תוך תיאום עם תאגיד המים, רשות הניקוז, וקק"ל. ב.בתאי שטח 120-140,142 המיועדים לבניה רוויה תחול חובת התקנה של מערכות להגברת לחץ מים על ידי המבקש, כפוף לקבלת מידע הדורש התקנת מערכות כנ"ל מאת תאגיד המים, בשלב הכנת תיק המידע להיתר. 3.ביוב: א.תנאי לביטול קו המאסף המזרחי המסומן לביטול בנספח הביוב הנו פתרון חלופי וביצועו. ב.מערכת האיסוף השפכים החדשה תתחבר למערכת איסוף השפכים הקיימת בסמוך לתוכנית, בכפוף לתוכנית האב לביוב של אופקם ונספח הביוב ובאישור גורם המוסמך. ג. פתרון הקצה לתוכנית זה הוא מט"ש באר שבע. 4.תשתית גז טבעי: א. השטח בתחום 'מסדרון תשתיות תת-קרקעי' ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך מאד, שילוט עילי ותת קרקעי, מגוף, מונה, וסת לחץ ויתר מתקנים נלווים. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי, לרבות מתקנים נלווים, בלחץ נמוך מאוד בהתאם להנחיות בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי ובתיאום עם רשות הגז הטבעי (בייעודי בקרקע הבאים: דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך משולבת, דרך ו/או פיתוח נופי, חניון, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, ויער ובכל מקום בו תותר הקמת תשתיות תת"ק. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בכל המגרשים ובכל היעודים בתחום התכנית, ובלבד שנועדה</p>	<p><b>6.10</b></p>



תשתיות	6.10
<p>לספק גז לאותו מגרש ותוך עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>ב. כחלק מערכת תשתית קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד יתאפשרו הטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי כגון מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ, שילוט עילי ותת קרקעי.</p> <p>ג. צינור הגז:</p> <p>1) מיקומה בפועל של רשת החלוקה יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות.</p> <p>2) הנחת מערכת החלוקה לגז בלחץ נמוך מאוד, תותר לפי סעיף 261 ד' לחוק התכנון והבניה ובכפוף לאישור רשות הגז הטבעי, בייעודי קרקע שפורטו בסעיף א לעיל, זו בלבד שמגבלות הנובעות ממע' הגז הטבעי לא יחרגו מתחום הייעוד.</p> <p>ד. שמירת מרחק מעצים:</p> <p>ה. צינור הגז הטבעי יונח באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. לא תבוצע כל עבודת העתקה או כריתה של עצים בוגרים אלא לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ - 10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>5. תקשורת:</p> <p>א. כל הארונות, הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. תותר הקמת חדרי תקשורת כחלק אינטגרלי ממבנה ציבורי או כמבנה עצמאי בשצ"פ עם כניסה נפרדת ולפי נתונים שימסרו מבזק/טל"כ. אפשרי בצמידות לחדרי שנאים בתיאום עם חח"י.</p>	



חשמל	6.11
<p><b>סימון בתשריט : בלוק תחנת השנאה</b></p> <p>סימון בתשריט : תחנת השנאה:</p> <p>1. תותר הקמת חדרי שנאים נוספים ביעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ (בתא שטח 202 בלבד), חניון, ספורט ונופש, תיירות, דיור מיוחד. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>ב. חלוקת תאי השטח - תותר חלוקת תאי השטח בהתאם לתשריט חלוקה שיאושר בסמכות ועדה מקומית.</p>	



תשתיות	6.12
<p><b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>קו גז:</p>	

<p><b>6.12</b></p>	<p><b>תשתיות</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>
	<p>1) כל היתר בנייה וכל עבודה בתחום מגבלות בניה ופיתוח הנובעות ממערכת החלוקה הנ"ל, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנה בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי ותיאום עם בעל הרישיון.</p> <p>2) למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה, באישור רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון, לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ-2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים. כל זאת למעט עבודות שדרוג ותחזוקה של מערכות תשתית קיימות. אשר יבוצעו באישור ובתיאום בעל הרישיון.</p>
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>תשתיות</b> <b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>
	<p>קו גז : בתחום " גבול מסדרון תשתיות ת"ק " (תחום תוכנית הגז הטבעי) מותרים השימושים : הקמה, שימוש ותחזוקה של רשת חלוקת גז טבעי, לרבות מתקנים נלווים עיליים ו/או תת קרקעיים. מתבצעות פעולות : הטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי, וכן מגוף ו/או מונה ו/או ווסת חלוץ, שילוט עילי ותת קרקעי. כמו כן, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב, ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ לטווח הארוך, בבתי גידול מיטביים ככל הניתן.</p> <p>4. במקרים 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. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.</p> <p>5. לעת התכנון המפורט יעשה מאמץ לשמירה על העצים בתחום התוכנית. עצים שיועקו יינטעו ככל הניתן בשטח המיועד לשצ"פ בתחום התוכנית.</p> <p>6. בבקשה להיתר בנייה יוצגו עצים המיועדים לכריתה או שימור.</p> <p>7. בעל ההיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>8. בעצים לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור, סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>9. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>





## הוראות בזמן בניה

6.15

1. יותרו שטחי התארגנות בכל תחום התוכנית פרט לתאי שטח ביעוד יער, תיירות ודיור מיוחד ובתאי שטח ביעוד שצ"פ הגובלים בוואדי (203,205-207) תוך נקיטת אמצעי ההגנה הנדרשים לגבי עצים בוגרים.
2. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
5. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
6. עודפי עבודות עפר יועברו לאתרים מורשים.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התוכנית	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון, למעט תאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"ספורט נופש"	הרחבת המט"ש
3	תנאי להיתר בניה ראשון, למעט תאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ו"ספורט נופש"	שדרוג תחנת השאיבה לשפכים הראשית של אופקים, או לחילופין הקמת תחנה שאיבה חדשה, בכפוף לאישור משרד הבריאות

### 7.2 מימוש התכנית