

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-1027283

איחוד וחלוקה במתחם הקאנטרי, שכונת דדו

מחוז

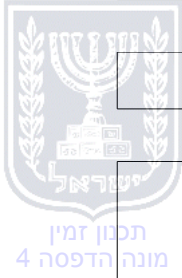
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מצריחה בין שטחים בבעלות עיריית אופקים, לצורך הרחבת שטח הקאנטרי קלאב העירוני.

התכנית מחליפה בין שטח המיועד לספורט ונופש לבין שטח למבנים ומוסדות ציבור, ע"י איחוד וחלוקה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה.

החלפת השטחים תואמת לגבולות חדשים המוצעים במסגרת תכנית המתאר מספר 601-0947507 שנמצאת בשלבי הכנה.

השטח לנופש וספורט נקבע בתכנית מספר 601-0196725 (תוקף 2019) והשטח למבנים ומוסדות ציבור נקבע בתכנית מספר 2/101/02/23 (תוקף 1988).

כמו כן, התכנית מוסיפה 500 מ"ר לזכויות הבניה המאושרות וקובעת קווי בניין בהתאם לגבולות המגרשים החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה במתחם הקאנטרי, שכונת דדו
1.1	מספר התכנית	601-1027283
1.2	שטח התכנית	39.410 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)
	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	163100
	קואורדינאטה Y	580900

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת על הגבול הצפוני מערבי של העיר אופקים, בצמוד לכביש אזורי מספר 234.

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
		מסיקה יעקב	אופקים

דדו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
23		חלק	מוסדר	39561
4		חלק	מוסדר	39565

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
204	601-0196725

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/1988	139	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 / 101 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /101 /02 /23
01/04/2019	9332	8179	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 601-0196725 בתחום תכנית זו.	החלפה	601-0196725



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:31 01/11/2021	עינב קוה-יאיר	01/11/2021	16	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	68	08-9928542		mikik@ofaqim.muni.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	68	08-9928542		mikik@ofaqim.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	טאטור אברהים	1273		ריינה	(1)		04-8332294		office@eta1273.com

(1) כתובת: 58.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בין שטח לספורט ונופש לשטח למבנים ומוסדות ציבור, על פי סעיף 62א(א)(1) בחוק התוה"ב.
- ב. תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) בחוק התוה"ב.
- ג. קביעת קווי בניין למגרשים החדשים, על פי סעיף 62א(א)(4) בחוק התוה"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
ספורט ונופש	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	6,462	16.40
שטח לספורט ונופש	32,948	83.60
סה"כ	39,410	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,451.37	16.37
ספורט ונופש	32,958.71	83.63
סה"כ	39,410.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מוסדות חינוך ותרבות, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ומוסדות דת, הכל בהתאם לתכנית התקפה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי לפי תכניות תקפות.
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים א. מבנים, מתקנים ושטחים לספורט ונופש כגון מרכז נופש וספורט (קאנטרי קלאב), אולמות ספורט, בריכת שחיה, חדרי חוגים, מגרשי ספורט וטניס, לרבות כל המבנים והמתקנים המשרתים אותם, כגון מלתחות, חדרי טכניים, מסעדה, קפיטריה, קיוסק, תחנות השנאה. ב. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ישמשו לאחסנה, מיגון ולחדרי תקנים טכניים. ג. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנון התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמא/10 / ד / 1 ובעיצוב המתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי (1) תותר בניית מספר בניינים בתוך תא שטח, בתנאי מרחק מזערי של 4 מ' ביניהם או קיר משותף. (2) תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים. (3) תותר בנייה במרחב התת קרקעי למטרות חניה, אחסון, מרחב מוגן ומתקנים טכניים. (4) בתחום קווי הבניין יותרו גינות ונטיעות בלבד וייאסרו בניוי, סלילת משטחים, ריצוף וכו'.
ב	גגות (1) יותר גג שטוח הכולל הגבהת מעקה הגג או גג קל ממתכת (פח צורני) ולו כרכובים מפח מגולוון. (2) יותר גג שיכלול חדרי טכניים, מתקנים כגון מיכלי מים, מערכות סולריות, מדחסים, מערכות קירור, אוורור ומיזוג אויר, אנטנות ומתקני תקשורת, חדרי מעליות וגנרטורים. המערכות הטכנולוגיות ישולבו בעיצוב המבנה ויוסותרו על ידי קיר מסתור או פתרון אדריכלי אחר, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. (3) יותר קירוי המערכות הטכניות על גג הבניין בקירוי קל מחומרים בני קיימא בעיצוב ובגוונים שישתלבו בעיצוב הכולל של המבנים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. (4) מערכות מיזוג האוויר והקירור יוצנעו וינוקזו אל תוך תא השטח. (5) חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). (6) על אף האמור לעיל, השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי המוטבע עליהן בעת יצורן. (7) מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

4.2	ספורט ונופש
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>המבנה יגודר בגידור מסגרות מפלדה בגובה מזערי של 2.00 מ', ע"ג חגורת בטון שתהיה לפחות בגובה הקרקע.</p> <p>לחלופין, תותר הקמת גדר מבטון טרומי או בטון יצוק בתבניות דקורטיביות.</p> <p>לחלופין, תותר גדר מבלוקי בטון בגמר דקורטיבי חשוב (למשל "בלוק אמריקה"), או גדר בלוקים/בטון מחופה באבן נסורה או אלמנט עמיד אחר, הכל בגובה מזערי של 2.0 מ' בהתאם לפרט ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) לא יותרו רעפים או אזבסט צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>(2) גמר המבנים יהיה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(3) בחזיתות המבנים ייאסר שילוב מערכות או צנרת אלקטרו-מכאנית, לרבות צנרת אוורור/מיזוג אוויר (ולמעט צמ"ג). יותר שילוב צנרת בחזיתות, בתנאי שתמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה ימנע מפגעים חזותיים, בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית. מומלצת הכנת פירים נוספים לצנרת לשימושים עתידיים/שינוי בשימושים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	שרות	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	200	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)	11	3.5	13	35	(2) 500	(2) 1000	14500	32948	100	ספורט ונופש

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית 23 / 02 / 101 / 2. זכויות למגרש זה ייקבעו במסגרת תכנית עתידית..
- (2) מתוך זה ניתן להקים חניה מקורה בהיקף מירבי של 100 מ"ר.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי בתחום התכנית. ב. החניה תתוכנן כ"חניית מטע".</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>א. התיעלות אנרגטית לכל מבנה יוגש דוח טרמי המראה עמידה בדרישות בהתאם לדרישת מהנדס העיר ת"י 1045 (או ש"ע שיחליף אותו) ב. תחבורה בת קיימא יתוכננו מתקני אחסון לאופניים בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. ג. מומלץ לגנן בצמחיה מקומית, עמידה, חסכונית במים שאינה דורשת שימוש רב בדשנים כימיים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. כללי (1) בתחום התוכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין. ב. אקוסטיקה (1) הפעלת מערכות מכאניות בתחומי התכנית יבטיחו עמידה בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן, 1990. (2) בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. (3) כל המערכות המכאניות שתהיינה בפרויקט (מתקני מזוג אויר, מפוחי איורור חניונים, גנרטורים, דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטית, באופן שתובטח עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990. (4) להלן הוראות המתבססות על התסקיר האקוסטי המחייב לתכנית: (א) מערכת כריזה בריכה (1) יש לבנות את מערכת הכריזה במתחם ממספר רב של מקולים, בהספק נמוך כל אחד, אשר יכוונו נגד כיוון מקבלי הרעש. (2) הרמקולים יהיו כיווניים גזרתיים ממוקדים דוגמת חב holosonics. (3) יידרש כיוונון מערכת הכריזה אל מול מקבלי הרעש הסמוכים. (4) ידרש כיוול הספק הרמקולים וכיוונים במקביל מדידות אצל קולטי רעש סמוכים עם פתיתת המתחם. (5) יש להגביל פתיחת מערכת הכריזה בשעות הלילה. (6) נדרש כי רעש מערכת ההגברה יוגבל כמפורט בהוראות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) התשס"ו. (ב) מערכת הגברה לאירועים (1) נדרש כי רעש מערכת ההגברה יוגבל כמפורט בהוראות רישוי עסקים (התקן מד רעש באולם שמחות ובגן אירועים) התשס"ו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.4</p>

6.5

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
 י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
 יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

הוראות פיתוח

- א. נטיעות חדשות יתבצעו עפ"י ההנחיות כדלקמן ובעומק של לא יותר מ 1.5 מ' נטו ולא פחות מ-1.2 מ' נטו. יש להעדיף שימוש בעצים מצילים ורחבי נוף
 גודל עץ מתוכנן / קוטר הנוף (מ') / נפח בית הגידול (מ"ק):



6.6	הוראות פיתוח
	<p>1) קטן / 5-6 מ' / 7 מ"ק 2) בינוני / 8-9 מ' / 10 מ"ק 3) גדול / 10-12 מ' / 12 מ"ק 4) עץ ענק ברחבה / 22 מ"ק</p> <p>נתונים אלו יחייבו בסעיפים להלן:</p> <p>ב. רחבות פתוחות תתוכננה כך שתתאפשר נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, וזאת בהתאמה לתפקוד ולהקשר של הרחבה. ברחבה ינטעו עצים גדולים וענקיים.</p> <p>ג. שטח פתוח יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. בשטח הפתוח ינטעו עצים בגדלים שונים לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>ד. שטח פתוח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ה. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשטחים פתוחים הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים ובכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים בתחום השטח המרוצף. בשטחים אלו ינטעו עצים בגדלים שונים לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>ו. כל דרישה לצל ע"י עצים בשטחים פתוחים כמוגדר לעיל, ניתנת להמרה לצל ע"י סוככים, מצללות, שמשיות וכד' בהיקף מרבי של 50% מהדרישה.</p> <p>ז. כל מדרכה שרוחבה מעל 2.75 מ' תוצל בהצללה טבעית ע"י עצים בעלי נוף רחב. מרחק מרבי בין העצים 10 מ', כך ש 30% משטחה יוצלל תוך 5-7 שנים. במדרכה ינטעו עצים גדולים. ובכל מקרה תשמר רציפות צל לאורך המדרכות</p> <p>ח. כל חניון/חניה יתוכננו כך שלפחות 30% משטחן יוצלל בתוך 5-7 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים. בחניון/חניה ינטעו עצים גדולים/ענקיים לכל 3-5 תתוכנן נטיעת עץ.</p> <p>ט. הפיתוח בשטח בתכנית יהיה נגיש למוגבלים, מסיעי עגלות ילדים, קשישים, כבדי ראייה, ילדים קטנים וכד'.</p> <p>י. שטחי הפיתוח יהיו בטוחים, מוארים וללא סכנות בטיחותיות.</p> <p>יא. יש להמנע משימוש בצמחיה פולשנית.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור":</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט</p>

	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>ייעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה למגרשים הציבוריים, ע"מ להבטיח גישה לנכים בכסאות גלגלים.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה ינתנו על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) רקע טופוגרפי מצב קיים לתכנית בקני"מ 1:250. 2) פירוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות תאי שטח שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום תא השטח, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/או בפיתוח וכיו"ב. 3) פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרט גידור, נטיעות גינון והשקייה, ריצוף, ריהוט גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הוועדה המקומית. 4) דרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, כולל חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז/ או דלק. 5) פתרון ניקוז כולל. <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ד. היתר בניה לכל שימוש שלדעת הוועדה המקומית ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי עלול לגרום לרעש לסביבה, יותנו באישור אקוסטיקאי מוסמך לאחר שהוכח בבדיקה תקנית, כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות הצפויה בשימוש המבוקש אינו צפוי לגרום לחריגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ח. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה לעבודות הפיתוח בתאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה</p>	<p>6.9</p>

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

נגישות ומתו"ס.

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

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

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

(1) מיקום מדויק של גופי התאורה (חדשים וישנים).

(2) תרשימי הארה אינדיבדואלים או רשת הארה (illuminance grid) במקרה של גופי תאורה מרובים, ככל ויהיו.

(3) טבלת סיכום עוצמות הארה מינימאליות ומקסימאליות.

(4) תיאור גופי התאורה (תמונה, נתוני פוטומטריה, תפוקה אורית, אביזרי מניעת סנוור, סוג הנורה ובקרה).

(5) תכנון התאורה יתבסס ככל הניתן על תקן ישראלי 13201.

כמו כן, יירשם בהיתר: תנאי למתן טופס תעודת גמר יהיה הבטחת מימוש התאורה בהתאם לתכנית התאורה.

טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה / יחידה סביבתית להפעלת המתחם בין השעות 00:22 עד 00:06.

6.10

תשתיות

א. הוראות כלליות לתשתית

(1) תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.

(2) התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של אופקים, שמתקן הקצה שלה הינו מט"ש באר שבע. (3) כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.

ב. ניקוז ותיעול

ניקוז ותיעול בתוך תאי השטח יתוכנן בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית. באין הנחיה אחרת, יהיה בהתאם להוראות להלן:

א) לפחות 30% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגוון או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').

ב) שיפועי תא השטח יובילו אל השטח המחלחל.

ג) מי מרזבי הגגות יובילו אל השטח המחלחל.

ד) במקרים ובהם לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לא ניתן להקצות שטח לחילחולם יבוצעו בורות או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא השטח ובמרחק מרבי מיסודות המבנה.

ה) הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:

(1) השקיית צמחים המגרש ולא החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.

(2) ניקוז לשצ"פ סמוך.

6.10

תשתיות

- (3) בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות ומדרכות.
- (4) נגר הזורם לאורך רחובות, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שתוכננה כך שתהינה נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות תפותחנה כך שתאפשרנה חלחול מהיר של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת להרוות את בית השורשים.
- (5) עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז/התיעול הציבורית.
- ג. מים
- (1) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.
- (2) אספקת מים תהיה מרשת עירונית.
- (3) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת לשתיה לבין מערכת המים לשאר הצרכים וביניהם כיבוי אש, השקית גינון. ההפרדה תבוצע בין היתר ע"י התקנת מז"ר (מתקן למניעת זרימת מים חוזרת) בראש מערכת אספקת המים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית עד 5 שנים.

