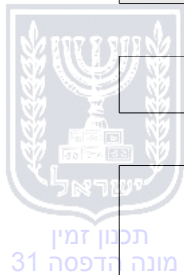


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1034 / 1

אפיקי נחל שלב ב'



מחוז מטה  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

**מינהל התכנון**

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור(הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 29/10/2024  
לאשר את התכנית  
07/11/2024  
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005275394/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מקודמת כהשלמה לשכונת אפיקי נחל (תכנית אופקים חדשים, תמל/1034) בתחום חלקה הדרומי של התכנית שהוגדר כשטח לתכנון עתידי. מטרת התכנית לתת מענה לתוספת מגורים הנדרשת לעיר, וכן לשטחי ציבור, תעסוקה ומסחר.

שטח התכנית הינו כ-1,846 דונם וכולל 5800 יח"ד, מתוכם 5,058 יח"ד בבנייה רוויה, בתמהיל מגוון ו-742 יח"ד בבניה צמודת קרקע. יח"ד אלו הן בנוסף ליחידות הדיור שנכללו בתכנית הצפונית של השכונה בהיקף של 6,844 יח"ד.

שלד הדרכים של התכנית, מהווה הרחבה והמשך של שלד הדרכים בתכנית המאושרת מצפון. דרך מס' 3, המהווה שדרה עירונית ראשית, מהווה גם בתכנית זו שדרה בעלת אופי עירוני, המלווה בבינוי אינטנסיבי מלווה מסחר.

התכנית מחברת בציר מזרח-מערב בין נחל הלמות מצפון-מזרח ונחל אופקים מדרום-מערב, באמצעות שדרה ראשית שלאורכה שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים - "השדרה הירוקה".

בחלק הדרומי של התכנית עוברת דרך מס' 1 2 שהינה רחוב מאסף כלל עירוני.

מכיוון דרום ודרום-מזרח, שטח התכנית תחום על-ידי קו גז טבעי מתוכנן (תמ"א 37/א) וקו מתח עליון.

בחלקה הדרום-מזרחי מתוכנן אזור תעסוקה ומסחר המשלים את המסחר המקומי בתוך השכונה ומאפשר חנויות מסחריות גדולות במרחב פתוח לשמים.

התכנית מרושתת בצירים הליכתיים ומוטוריים לאורך ולרוחב השכונה, כולל נתיבי תחבורה ציבורית ושבילי אופניים, על מנת להבטיח קישוריות גבוהה, ונגישות למבני הציבור ולשטחים הפתוחים בתוך השכונה וסביבה. הקרקע בשטח התכנית הינה בבעלות רשות מקרקעי ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אפיקי נחל שלב ב'

מספר התכנית תמל/ 1034 / 1

1.2 שטח התכנית 1,848.300 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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	167382
קואורדינאטה Y	578985

**1.5.2 תיאור מקום**

שלב ב' לשכונת אפיקי נחל, הרחבה לכיוון דרום מזרח

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

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
70001	מוסדר	חלק	185, 192	80, 182, 186, 193
70004	מוסדר	חלק	84	
70005	מוסדר	חלק	90, 99	91
70006	מוסדר	חלק	139	142
100211/2	מוסדר	חלק		7, 9
100212/1	מוסדר	חלק	46	32, 44-45, 47-48, 51-53
100243/1	מוסדר	חלק		79

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**

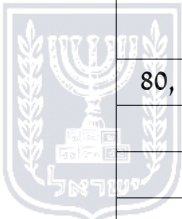
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	אישור על פי ס' 3.4 לפרק המים. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"א	<u>תמא/ 1</u>
20/03/2018		6308	7734	תכנית זו מחליפה את תכנית תמל/ 1034 בתחומה.	החלפה	<u>תמל/ 1034</u>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יעקב פישר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית מים וביוב	13: 01 25/07/2024	יאיר קורנברג	25/07/2024	20		רקע	מים
לא	פרשה טכנית ניקוז וניהול נגר	13: 03 25/07/2024	יאיר קורנברג	25/07/2024	35		מחייב חלקית	ניקוז
לא	בדיקת היתכנות תחבורתית (בה"ת)	15: 19 25/07/2024	שמואל קרני	25/07/2024	35		רקע	תנועה
לא	נספח ביוב	12: 49 25/07/2024	יאיר קורנברג	24/07/2024		1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי מחייב חלקית למסי מבנים במגרש והעמדתם במגרש או ביחס לרחוב	15: 33 25/07/2024	יעקב פישר	25/07/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חשמל ותקשורת	18: 18 21/03/2024	אירווינג פייביש	28/09/2023		1: 1	רקע	חשמל
לא	נספח מים	12: 50 25/07/2024	יאיר קורנברג	25/07/2024		1: 2500	רקע	מים
לא	נספח אגני ניקוז	08: 58 31/10/2024	יאיר קורנברג	30/10/2024	1	1: 4000	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר מחייב לעניין נפחים לויסות נגר בשטחים הציבוריים	09: 04 31/10/2024	יאיר קורנברג	30/10/2024	1	1: 2500	מחייב חלקית	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי-סביבתי	13: 23 28/07/2024	נעה רוף אבשקין	28/07/2024	89	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכים טיפוסיים	15: 39 25/07/2024	קרן אורקין	25/07/2024	1	1: 100	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף- חתכי בינוי	15: 36 25/07/2024	קרן אורקין	25/07/2024		1: 500	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף-תכנית	12: 57 28/07/2024	קרן אורקין	28/07/2024		1: 2500	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח פרוגרמתי	12: 51 28/07/2024	זאב ברקאי	28/07/2024	5	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פיזור מבני ציבור	12: 48 28/07/2024	יעקב פישר	28/07/2024	1	1: 1250	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חתכים טיפוסיים	14: 37 25/07/2024	שמואל קרני	25/07/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	נספח חתכים לאורך	14: 42 25/07/2024	שמואל קרני	25/07/2024	5	1: 2500	רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 44 25/07/2024	שמואל קרני	25/07/2024	2	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 44 25/07/2024	שמואל קרני	25/07/2024	2	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	15: 49 25/07/2024	יעקב פישר	17/07/2024	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnu n@land.gov .il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnun@land. gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6210000	08-6322325	shiran@fe- arc.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים (2)	1	04-9088707	04-9909990	keren@yaad- arc.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב (3)	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	יועץ	אירווינג פייביש	37608	אפרו שרותי הנדסה ושיווק בע"מ	עומר	הגת (4)	2	08-6237676	08-6273418	miky_f@ap r o.co.il
מתכנן מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר (5)	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	שמואל קרני	12449	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	(6)	א 46	04-8244468		skarni@karni- eng.com
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב (7)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	נעה רוף אבשקין		גיאוטבע תכנון וייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6909305	08-6909310	noa@geoteva .co.il

(1) כתובת: עומרים 9, א.ת. עומר.

(2) כתובת: המייסדים 1 יעד.

(3) כתובת: ארלוזורוב 10/23 ירושלים.

(4) כתובת: הגת 2 עומר.

(5) כתובת: אימבר 14, פתח תקוה.

(6) כתובת: בנימין דישראל 46 א חיפה.

(7) כתובת: הכשרת היישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"צ.



מנהל המים והביוב  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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
1. דירות קטנות מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים ממ"ד)
2. דירות קטנות	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
3. דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארחת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011. דיוריות לא הוצגו כחלק מתמהיל הדיור בתכנית זו.
4. אי קור	שטחים פתוחים בעלי אפקט מקרר שנועדו למיתון תופעת אי החום העירוני. השפעתם חלה הן בתחומם והן מחוץ להם. האי ישתלב בשטחים הציבוריים בתכנית.
5. חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.

**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

השלמה והמשך פיתוח לשטחה של שכונת אופקים חדשים, שבתכנית תמ"ל/ 1034. התכנית מציעה שימושי קרקע עבור כ- 5,800 יח"ד מגורים, תעסוקה בהיקף של כ- 34,050 מ"ר, מסחר בהיקף של כ- 57,620 מ"ר, תיירות בהיקף של כ- 9,920, ספורט ונופש ומבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעודים שטח לתכנון בעתיד, דרך מוצעת, קרקע חקלאית ושטח ציבורי פתוח לייעודים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר תעסוקה ותיירות, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית, דרך מוצעת, דרך משולבת. קביעת הוראות הבניה.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (כ- 5,800 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות מתקנים הנדסיים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.

7. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 ולמתן היתר בניה.
8. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1, 10, 100, 109, 110, 111, 119, 120, 121, 129, 130, 131, 139, 140, 141, 149, 150, 159, 160, 161, 169, 170, 171, 179, 180, 181, 189, 190, 191, 199, 200, 201, 209, 210, 211, 212, 219, 220, 221, 222, 223, 230, 231, 239, 240, 241, 249, 250, 251, 259, 260, 261, 269, 270, 271, 279, 280, 281, 289, 290, 291, 299, 300, 301, 309, 310, 311, 319, 320, 321, 329, 330, 331, 339, 340, 341, 349, 350, 351, 359, 360, 361, 369, 370, 371, 379, 380, 381, 389, 390, 391, 399, 400, 401, 409, 410, 411, 419, 420, 421, 429, 430, 431, 439, 440, 441, 449, 450, 451, 459, 460, 461, 469, 470, 471, 479, 480, 481, 489, 490, 491, 499, 500, 501, 509, 510, 511, 519, 520, 521, 529, 530, 531, 539, 540, 541, 549, 550, 551, 559, 560, 561, 569, 570, 571, 579, 580, 581, 589, 590, 591, 599, 600, 601, 609, 610, 611, 619, 620, 621, 629, 630, 631, 639, 640, 641, 649, 650, 651, 659, 660, 661, 669, 670, 671, 679, 680, 681, 689, 690, 691, 699, 700, 701, 709, 710, 711, 719, 720, 721, 729, 730, 731, 739, 740, 741, 749, 750, 751, 759, 760, 761, 769, 770, 771, 779, 780, 781, 789, 790, 791, 799, 800, 801, 809, 810, 811, 819, 820, 821, 829, 830, 831, 839, 840, 841, 849, 850, 851, 859, 860, 861, 869, 870, 871, 879, 880, 881, 889, 890, 891, 899, 900, 901, 909, 910, 911, 919, 920, 921, 929, 930, 931, 939, 940, 941, 949, 950, 951, 959, 960, 961, 969, 970, 971, 979, 980, 981, 989, 990, 991, 999, 1000	מגורים א'
1200 - 1224	מגורים ב'
1101 - 1129, 1401 - 1411	מגורים ג'
2101	מסחר
4000 - 4015, 4100, 4101, 4150, 4160, 4200, 4205, 4300, 4302, 4304, 4400, 4600	מבנים ומוסדות ציבור
4604 - 4700	מבנים ומוסדות ציבור
3000 - 3005	חקלאות מחקר - אגטק
6001 - 6044, 6050 - 6052	שטח ציבורי פתוח
6900	ספורט ונופש
8200 - 8207, 8209	דרך מאושרת
8300 - 8328	דרך מוצעת
6500 - 6523	שביל
9000 - 9002	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2000, 2001	מסחר תעסוקה ותיירות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	8204 - 8206
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	8302, 8305, 8313, 8319
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9001, 9002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	727 - 731
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ותיירות	2000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	6900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	6001, 6050
בלוק ביטול	דרך מוצעת	8312
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4203, 4205
בלוק ביטול	מגורים א'	172, 175, 181, 623, 664
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	6033

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	8205 ,8204
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8328 ,8321 ,8316 ,8313 ,8305
גבול מגבלות בניה	חקלאות מחקר - אגטק	3005 - 3000
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9001
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	911 - 900
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותיירות	2001 ,2000
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	6900
גבול מגבלות בניה	שביל	6519 ,6515 ,6513 ,6511 - 6508
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	6050 ,6041 ,6001
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ג'	1411 - 1401
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	,4302 - 4300 ,4205 ,4203 ,4200 4700 ,4304
חזית פעילה	מבנים ומוסדות ציבור	4400
חזית פעילה	מגורים ג'	1411 - 1401
טיילת	שטח ציבורי פתוח	6050
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	8205
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	8313
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	6050
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	8204
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	,8319 ,8317 ,8314 ,8312 ,8311 8324
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	4205 ,4203 ,4011
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	,650 ,627 - 623 ,181 ,177 - 171 725 ,724 ,713 ,712 ,665 ,664
קו מים 4" ומעלה	מגורים ג'	1123
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	6033

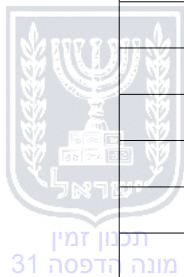
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	134,983.1	7.30
טיילת	440	0.02
יער נטע אדם	1,021.7	0.06
קרקע חקלאית	603,553.79	32.65
שטח לתכנון בעתיד	1,056,803.26	57.18
שטח ציבורי פתוח	49,078	2.66
שטחים פתוחים	1,054.3	0.06
שמורת טבע	1,447	0.08
<b>סה"כ</b>	<b>1,848,381.15</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	134,985.34	7.31

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.03	369,690.22	דרך מוצעת
2.57	47,414.21	חקלאות מחקר - אגסק
0.92	16,983.97	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
9.62	177,523.9	מבנים ומוסדות ציבור
14.71	271,570.84	מגורים א'
3.63	66,989.66	מגורים ב'
15.31	282,611.17	מגורים ג'
0.06	1,077	מסחר
3.71	68,517.02	מסחר תעסוקה ותיירות
1.66	30,710.13	ספורט ונופש
0.75	13,908.93	שביל
19.71	363,800.76	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,845,783.15</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור אחת.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, בתאי שטח 900-944 תותר הקמת 2 יחידות דיור.</p> <p>3. גגות הבניין יהיו שטוחים.</p> <p>4. תותר הקמת מחסן אחד בלבד לכל יחיד בקומת הקרקע, ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ובקווי הבניין.</p> <p>5. תותר בניית חניה מקורה. שטח החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד.</p> <p>6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית במרחק שלא יפחת מ- 1 מ' מגבול תא השטח.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. הכניסה הראשית לבניין תהא מהרחוב הראשי.</p> <p>2. לפחות 80% מהחזית תוקם בקו הבניין. תותר נסיגה מקו חזית קדמית החל מקומה רביעית.</p> <p>3. חניה:</p> <p>א. לא תותר הפנית שטחי חניה לרחוב הראשי. שטחי חניה יתוכננו בחזית הרחוב המשני או בעורף המגרש.</p> <p>ב. שטחי חניה יופרדו מהרחוב ברצועת גינון שלא תפחת מרוחב של 2.0 מ'.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. חזית פעילה, כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. המבנים יוצמדו לקו הבניין לטובת בינוי דופן לרחוב. במרווח שבין המבנים השטח הצמוד לקו</p>



<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>הבניין יפותח כשטח פתוח משותף לטובת הדיירים ויצירת ממשק פעיל עם הרחוב.</p> <p>2. חניה:</p> <p>א. חניה תהא בגבולות תא השטח בלבד.</p> <p>ב. חניה תהא תת קרקעית בלבד. על אף האמור, תתאפשר גם חנייה עילית ובתנאי שכמות תאי החניה המרביים מעל לפני הקרקע לא תעלה על 30% מסך תאי החניה שבתא השטח.</p> <p>ג. לא תותר הפנית שטחי חניה עילית לרחוב הראשי.</p> <p>ד. מיסעת הגישה לחניה תתוכנן מהרחוב המשני בלבד.</p> <p>ה. חניות תפעוליות ימוקמו בסמוך לכניסות למגרש ויוסותרו מהדרכים.</p> <p>ו. במגרשים 1401-1411 - המבנים יוצמדו לקו הבניין לטובת בינוי דופן לרחוב. במרווח שבין המבנים הפונה לרחובות המשניים (שאיננו מסומן עם חזית פעילה), השטח הצמוד לקו הבניין יפותח כשטח פתוח משותף לטובת הדיירים ויצירת ממשק פעיל עם הרחוב.</p> <p>3. סימון מהתשריט - חזית פעילה</p> <p>א. לאורך המבנים המסומנים ב"חזית פעילה" לפחות 80% מקו הבניין הקדמי לרחוב הראשי יתוכנן כחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.</p> <p>ב. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יתוכנן כשטח מקורה, המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>ג. המעבר המקורה יהיה נגיש לכלל הציבור ורוחבו לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ד. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ-5.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ה. שטחי אחסנה, ושטחי תפעול לשימושים מסחריים (חצר שירות) יותרו בחזית אחורית בלבד.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מסחר</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר קמעונאי.</p> <p>2. הסעדה.</p> <p>3. שירותים עסקיים.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה בחזית הפונה לרחוב, ללא מכשול או גידור ביניהם לבין המדרכה.</p> <p>2. לשטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>3. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים הסמוכים, בין השאר בנושאים: מיקום אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה למסחר, הרחקת אדים וריחות מאזורי המגורים.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מוסדות סיעוד, דיור ציבורי לקשישים, מעון לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מרכז לוגיסטי הכולל אחסנה ומחסנים</p>



<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>לוגיסטיים עירוניים, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים.                  2. מתקנים הנדסיים.                  3. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.                  4. מסחר נלווה.                  5. מגרש 4700 ישמש עבור מבנה לתרבות וקהילה כשימוש ראשי הכולל חוגים, קונסרבטוריום, תחנת בריאות ורפואה למשפחה כגון טיפת חלב, רווחה וספורט.                  6. מגרש 4400 ישמש עבור מבנה לשירותי בריאות ומרפאות הכוללים אשפוז קצר מועד.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b>                  1. בתאי שטח 4300-4304, 4201, 4203, 4700 לאורך שדרת הרוחב הראשית, המסומנת כחזית עם הוראות מיוחדות, יש לתכנן שדרה עם דופן מבונה וחזית ציבורית פעילה:                  א. הכניסה הראשית למבנה / מתחם תהיה מדופן הבניין הפונה לרחוב הראשי.                  ג. לפחות 30% מאורך החזית תבנה בקו הבניין הקדמי לדרך מס' 3.                  ד. המרווח הקדמי בין חזית הבניין לגבול תא השטח, יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.                  ה. חצר מבני הציבור תמוקם ככל הניתן בעורף תא השטח.                  2. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.                  3. חצרות בתי הספר יונגשו למרחב הציבורי הסמוך, רחובות ושצ"פים. המרחב שבין הבינוי לגבול המגרש יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למרחב הציבורי, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.                  4. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיו בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.                  5. הזכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבני הציבור; ויותנו באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.                  2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.                  3. מתקני משחק וספורט, שבילי אופניים, הצללה, שילוט מעברים להולכי רגל, ספסלי ישיבה.                  4. מעבר תשתיות תת-קרקעיות ציבוריות.                  5. מתקנים הנדסיים.                  6. בשצ"פים גדולים מ-8 ד' יותרו מבנים למסחר (קיוסקים, מסעדה, בית קפה).                  7. שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה.                  8. חניה לשימוש השטחים הפתוחים.                  9. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהייה/ איגום למי נגר עילי, לרבות מאגרים תת-קרקעיים לויסות.                  10. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>א</b></p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בתמ"א 1 ובנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>4. השצ"פ יתוכנן באופן שמחצית משטחו יוצלל ככל הניתן באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>5. על מצללות ויריעות הצללה ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>6. לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, למעט תשתיות מקומיות לשירות השצ"פ מונה הדפסה 31 תכנון זמין</p> <p>ולמעט העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע וככל הניתן בשולי תא השטח. ככול שיוקמו חדרי טרנספורמציה בשצפ"ים, כפתרון אחרון לאחר שמוצא האפשרויות בשטחים המיועדים לבניון, הצבתם לא תפגע בתפקודו של השטח הפתוח ובנגישות אליו מהרחוב.</p> <p>7. בשצ"פים גדולים מ-8 ד':</p> <p>א. תותר חנייה בשטח שלא יעלה על 5% משטח השצ"פ.</p> <p>ב. החניות לא יהיו מקורות ויוצללו רק על ידי עצים.</p> <p>ג. יתוכננו "איי קור" עירוניים הכוללים מקבצי עצי צל משמעותיים, וכן אלמנטים נוספים להפחתת החום העירוני. תכנון איי הקור יהיה חלק מתכנית בניון ופיתוח.</p> <p>ד. יתוכננו שטחי ויסות למי נגר וכן מאגרים מבונים תת קרקעיים לויסות מי נגר, בהתאם לנפחים שנבעו בנספח ניהול מי נגר בתכנית זו.</p> <p>8. ניתן לחלק תאי שטח בייעוד זה בסמכות מוסד תכנון.</p> <p>9. בתאי שטח 6051 ו-6052 יותר העברת מוביל מים תת קרקעי. תכנון מפורט להקמת המוביל יכולול תכנית לשיקום נופי לצורך מזעור הפגיעה בערכי הטבע והנוף, ומניעת התפשטות מינים פולשים.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : טיילת</b></p> <p>1. פיתוח הטיילת יהיה באופן היוצר מגע איכותי בין התחום המבונה של השכונה והמרחב הפתוח הסובב, ותוך מניעת הפרעות ומטרדים מהשטח המבונה אל השטחים הפתוחים.</p> <p>2. בשטח שבין הטיילת למגרשי המגורים הסמוכים יתוכנן חייץ ירוק ברוחב 5 מ' לפחות.</p> <p>3. תכנון הטיילת ישמור ככל הניתן על מבטים פתוחים לכיוון הנוף של נחל הלמות.</p> <p>4. שטח הטיילת יכולול את תעלה ההגנה מפני הצפות המתוכננת בדופן הדרומית, התעלה תתוכנן כך שלא ידרשו הפרדות באמצעות גדרות הנדסיות ו/או מחיצות המהוות הפרעה ויזואלית לשטחים הפתוחים שמדרום לתכנית.</p> <p>5. תתאפשר חצייה של רכב חקלאי כהמשך לתאי השטח הצמודים בייעוד שביל, אל השטחים החקלאיים שמדרום לתכנית.</p>
4.7	<b>ספורט ונופש</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>מרכז ספורט ונופש הכולל: בריכת שחיה, חדרי חוגים, חדר כושר, מתקני ספורט, משרדי הנהלה ושירותים נלווים כגון: קיוסק, מסעדה וכל הדרוש להקמתו ותפעולו של מרכז הספורט.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המבנה יוצמד לרחוב מספר 1 באופן שייצר דופן לרחוב.</p> <p>2. הכניסה למתחם תהא מהחזית לרחוב מספר 1.</p>

<p><b>4.7 ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>3. החנייה תהא תת קרקעית, תותר חנייה מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 40% מסך תאי החנייה. לא תותר חנייה עילית בחזית הפונה לרחוב הראשי או לשצ"פ מדרום. 4. לא תותר הקמת חצרות תפעוליות בחלקי המגרש הפונים לשצ"פ הגובל מדרום או לחזית הרחוב.</p>	
<p><b>4.8 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p> <p>1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. הצללה קלה. 3. מבנים ארעים למיגון בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. 4. קווי תשתית ומתקני תשתית 5. חנייה. 6. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים.</p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>א דרכים</b></p> <p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. עיצוב מרחב הרחוב: א. חנייה תתאפשר בדופן אחת בלבד של הרחוב. ב. רוחב רצועת ההליכה ורצועת הגינון בכל צד של הרחוב לא תפחת מ-3.30 מ' בכלל הרחובות ו-4.0 מ' ברחובות הראשיים. ג. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים והרחובות הכוללים שבילי אופניים כמסומן בנספח התנועה בתכנית, תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.9 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p> <p>1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. הצללה קלה. 3. מבנים ארעים למיגון בהתאם להוראות הרשות המוסמכת. 4. קווי תשתית ומתקני תשתית. 5. חנייה. 6. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים.</p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>א דרכים</b></p> <p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 2. עיצוב מרחב הרחוב: א. חנייה תתאפשר בדופן אחת בלבד של הרחוב. ב. רוחב רצועת ההליכה ורצועת הגינון בכל צד של הרחוב לא תפחת מ-3.30 מ' בכלל הרחובות ו-4.0 מ' ברחובות הראשיים. ג. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים והרחובות הכוללים שבילי אופניים כמסומן בנספח</p>	<p><b>א</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<p><b>4.9 דרך מוצעת</b></p> <p>התנועה בתכנית, תחויב ותהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. דיוק התווית שבילי האופניים ומיקומם בחתך הרחוב יקבע בתכנית בינוי ופיתוח 500:1.</p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.10 שביל</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>4.10.1 שימושים</b></p> <p>1. שבילי הולכי רגל. 2. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים. 3. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד. בתאי שטח הגובלים בתא שטח 6050, יותר בנוסף מעבר כלי רכב חקלאיים. 4. גינון ונטיעות, תאורה והצללה קלה.</p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p><b>4.10.2 הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יובטח מעבר ברציפות מפלסית וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל. 2. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל.</p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>4.11 חקלאות מחקר - אגטק</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>4.11.1 שימושים</b></p> <p>1. מחקר ופיתוח בתחום החקלאות היישומית המשלבת טכנולוגיות מתקדמות (אגרוטק). 2. מבנים חקלאיים ומבנים ומתקנים למחקר ופיתוח, מבני עזר ומבנים נלווים לחקלאות. 3. מתקני תשתית. 4. סככות לחנית ציוד מכני הנדסי הנדרש לצורך הפעילות במתחם. 5. מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר.</p>	<p><b>4.11.1</b></p>
<p><b>4.11.2 הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר חלוקה של תאי שטח ביעוד זה בסמכות מוסד תכנון, ובלבד שגודל תאי השטח יאפשר את השימושים המפורטים לעיל, ותובטח גישה לתא השטח, מתא שטח צמוד ביעוד זה או ביעוד מגורים א' בהסכמת בעלי הזכויות, או מתא שטח צמוד ביעוד שביל. 2. הדברה וריסוס בשטחים אלה יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תוך התייחסות לשטחי המגורים הסמוכים.</p>	<p><b>4.11.2</b></p>
<p><b>4.12 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>4.12.1 שימושים</b></p> <p>1. השימושים המותרים על פי תכניות מאושרות. 2. מתקנים לניהול והזרמת נגר.</p>	<p><b>4.12.1</b></p>
<p><b>4.12.2 הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בשטח זה ימשיכו לחול הוראות תכניות מאושרות. 2. בתא שטח 9000 תותר הקמת מתקן להזרמת וריסון מי נגר. תכנון מפורט להקמת המתקן יבוצע בליווי אקולוג ובתיאום עם רט"ג, ויכלול תכנית לשיקום נופי לצורך מזעור הפגיעה בערכי הטבע והנוף, ומניעת התפשטות מינים פולשים.</p>	<p><b>4.12.2</b></p>

	<b>4.12</b>
<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	
	<b>4.13</b>
<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>	
	<b>4.13.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>1. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מסעדות, בתי קפה, מכוני כושר, אולמות אירועים, בנקים, בילוי, בתי קולנוע, מרכז ירידים וכד'.</p> <p>2. אכסון מלונאי.</p> <p>3. משרדים.</p> <p>4. מחקר ופיתוח חקלאות יישומית המשלבת טכנולוגיות מתקדמות (אגרוטק).</p> <p>5. לוגיסטיקה ואחסנה.</p> <p>6. הצללה קלה.</p>	
	<b>4.13.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע.</p> <p>2. שטחי לוגיסטיקה ואחסנה יופנו לחזיתות אחוריות.</p> <p>3. יתר השימושים, שאינם מסחר או לוגיסטיקה ואחסנה, יתאפשרו בקומות שמעל לקומת הקרקע.</p> <p>4. יש לתכנן כניסות נפרדות לכל אחד מהשימושים המוצעים במתחם.</p> <p>5. הדופן הפונה לשטחים הפתוחים ממזרח ומדרום, תתוכנן כך שיצומצם זיהום האור והשפעתו על השטחים הפתוחים.</p> <p>6. הרווח שבין גבול החלקה לקו הבניין שבדופן המזרחית והדרומית, יפותח כשטח מגוון, למעט מסעות כלי רכב ממונעים הנדרשים לתפעול המתחם ולנגישות לשטחי חניה. לא תותר בניית גדר אטומה בחזיתות הצפונית והדרומית הפונות לשטחים הפתוחים.</p> <p>7. חזית המתחם הפונה לרחובות (דרך מס' 2 ודרך מס' 37) תתוכנן כחזית מסחרית. הכניסות לכל אחד משטחי המסחר תהא ממפלס המדרכה ברחוב. המרווח הקדמי בין המבנה לגבול תא השטח, יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>8. חניה:</p> <p>א. החניה תהא תת קרקעית, תותר חניה מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 40% מסך תאי החניה.</p> <p>ב. לא תותר חניה עילית בחזית הפונה לרחוב הראשי או לשצ"פ מצפון.</p> <p>ג. לא תותר הקמת חצרות תפעוליות וחצרות משק בחלקי המגרש הפונים לשצ"פ הגובל מצפון או לחזית הרחוב</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכוניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
														עיקרי
צידי (3)	קדמי (3)	אחורי (2)	1	2	9	1	50	340	80	(1) 260	390		212 - 1	מגורים א'
(3)	(3)	(2)	1	2	9	1	60	300	60	(1) 240	290		839 - 400	מגורים א'
(3)	(3)	(2)	1	2	9	2	60	800	240	(1) 560	990		944 - 900	מגורים א'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2596	1200	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2586	1201	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2586	1202	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2586	1203	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2586	1204	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2368	1205	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2546	1206	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2484	1207	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2433	1208	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2437	1209	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2258	1210	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2609	1211	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2616	1212	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2226	1213	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2131	1214	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2344	1215	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2401	1216	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2279	1217	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		14	50	2961	945	2016		2268	1218	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		24	50	5098	1620	3478		3383	1219	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		24	50	5098	1620	3478		3580	1220	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		24	50	5098	1620	3478		3584	1221	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		24	50	5098	1620	3478		3392	1222	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		24	50	5098	1620	3478		3395	1223	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)		(4) 4		24	50	5098	1620	3478		3631	1224	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		135	50	25143	9113	16030		7150	1101	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		135	50	25143	9113	16030		7200	1102	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		136	50	25329	9180	16149		7891	1103	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		106	50	19743	7155	12588		6977	1104	מגורים ג'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מוחלט			
					(2)	(2)	(2)						2	(4) 10	
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		125	50	23265	8438	14827		7368	1106		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		136	50	25329	9180	16149		7939	1107		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		136	50	25329	9180	16149		7909	1108		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		72	50	13392	4860	8532		4426	1109		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		92	50	17150	6210	10940		6074	1110		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		140	50	26121	9450	16671		7989	1111		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		102	50	18928	6885	12043		8748	1112		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		96	50	17892	6480	11412		7099	1113		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		96	50	17892	6480	11412		7097	1114		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		96	50	17892	6480	11412		7139	1115		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		96	50	17892	6480	11412		7110	1116		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		125	50	23265	8438	14827		6541	1117		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		140	50	26121	9450	16671		7973	1118		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		120	50	22340	8100	14240		7054	1119		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		136	50	25329	9180	16149		7953	1120		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		64	50	11910	4320	7590		3998	1121		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		72	50	13392	4860	8532		4498	1122		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		136	50	25329	9180	16149		7980	1123		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		135	50	25143	9113	16030		7249	1124		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		135	50	25143	9113	16030		7328	1125		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		135	50	25143	9113	16030		7286	1126		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		135	50	25143	9113	16030		7149	1127		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		136	50	25329	9180	16149		7936	1128		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		140	50	26121	9450	16671		8724	1129		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		114		21175	7695	13480		6939	1401	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)		1				2260		2260		6939	1401	מסחר ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10			50	23435	7695	15740		6939	1401	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		114		21175	7695	13480		6818	1402	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)		1				2260		2260		6818	1402	מסחר ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10			50	23435	7695	15740		6818	1402	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		114		21175	7695	13480		6984	1403	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)		1				2260		2260		6984	1403	מסחר ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10			50	23435	7695	15740		6984	1403	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		114		21175	7695	13480		6892	1404	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)		1				2260		2260		6892	1404	מסחר ג'	מגורים ג'

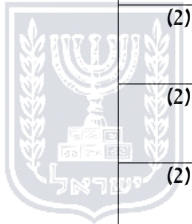
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
(2)	(2)	(2)	2	10		50	23435	7695	15740	6892	1404	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	114		21175	7695	13480	6984	1405	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			2260		2260	6984	1405	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10		50	23435	7695	15740	6984	1405	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	114		21175	7695	13480	6860	1406	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			2260		2260	6860	1406	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10		50	23435	7695	15740	6860	1406	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	125		23265	8438	14827	7389	1407	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			1260		1260	7389	1407	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		50	24525	8438	16087	7389	1407	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	125		23265	8438	14827	7317	1408	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			1260		1260	7317	1408	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10		50	24525	8438	16087	7317	1408	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	114		21175	7695	13480	7062	1409	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			2260		2260	7062	1409	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10		50	23435	7695	15740	7062	1409	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	114		21175	7695	13480	7798	1410	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			2260		2260	7798	1410	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10		50	23435	7695	15740	7798	1410	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	(4) 10	114		21175	7695	13480	7794	1411	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	1			2260		2260	7794	1411	מסחר	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	2	10		50	23435	7695	15740	7794	1411	<סך הכל>	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	1	6		75	5254	751	4503	1501	4000		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6		75	5425	775	4650	1550	4001		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6		75	5803	829	4974	1658	4002		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6		75	5250	750	4500	1500	4003		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6		75	5264	752	4512	1504	4004		מבנים ומוסדות ציבור



קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
					(2)	(2)	(2)						1	6	
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4006		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5282	755	4527		1509	4007		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4008		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4009		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4010		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5247	750	4497		1499	4011		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4012		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5726	818	4908		1636	4013		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	7665	1095	6570		2190	4014		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5586	798	4788		1596	4015		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	8575	1225	7350		2450	4100		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	7921	1132	6789		2263	4101		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3507	501	3006		1002	4600		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

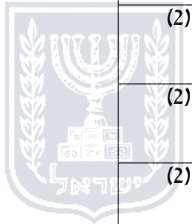


תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
					(2)	(2)	(2)						1	6	
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3542	506	3036		1012	4602		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3525	504	3021		1007	4603		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3836	548	3288		1096	4604		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3504	501	3003		1001	4150		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3504	501	3003		1001	4151		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3504	501	3003		1001	4152		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3507	501	3006		1002	4153		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3507	501	3006		1002	4154		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	3507	501	3006		1002	4155		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5292	756	4536		1512	4156		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4157		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5250	750	4500		1500	4158		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	6			75	5261	752	4509		1503	4159		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



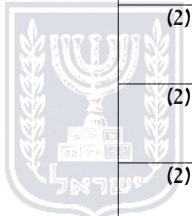
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

תכנית מס': תמל/ 1034 / 1 - שם התכנית: אפיקי נחל שלב ב'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
					(2)	(2)	(2)						1	6	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	33978	4854	29124		9708	4200		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	25267	3610	21657		7219	4201		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	25256	3608	21648		7216	4202		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	25375	3625	21750		7250	4203		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	34048	4864	29184		9728	4204		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	33453	4779	28674		9558	4205		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	(5) 72093	10299	61794		20598	4300		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	(5) 56249	8036	48213		16071	4301		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	(5) 71274	10182	61092		20364	4302		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	18890	2699	16191		5397	4304		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	(5) 25032	3576	21456		7152	4400		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	6		75	(5) 30625	4375	26250		8750	4700		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	1		50	900	400	500		1000	2101		מסחר	
(2)	(2)	(2)	1	1		50	8065		8065		16130	2000	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	



תכנון זמין מונה הדפסה 31

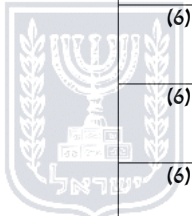


תכנון זמין מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט			
					(2)	(2)	(2)						1	5	
(2)	(2)	(2)	1	5			50	2743	2743		16130	2000	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	
(2)	(2)	(2)	1	6			50	34197	12904	21293	16130	2000	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות	
(2)	(2)	(2)	1	1			50	26193		26193	52386	2001	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
(2)	(2)	(2)	1	5			50	34051		34051	52386	2001	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות	
(2)	(2)	(2)	1	5			50	7176		7176	52386	2001	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות	
(2)	(2)	(2)	1	6			50	109328	41908	67420	52386	2001	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות	
(6)	(6)	(6)		1			3	240		240	21444	6001		שטח ציבורי פתוח	
(6)	(6)	(6)		1				50		50	3579	6007		שטח ציבורי פתוח	
(6)	(6)	(6)		1				50		50	3339	6009		שטח ציבורי פתוח	
(6)	(6)	(6)		1			3	240		240	10105	6010		שטח ציבורי פתוח	
(6)	(6)	(6)		1			3	240		240	8941	6018		שטח ציבורי פתוח	
(6)	(6)	(6)		1			3	240		240	10083	6021		שטח ציבורי פתוח	
(6)	(6)	(6)		1				50		50	3040	6026		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

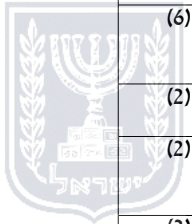


תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(6)	(6)	(6)		1			3	240	240		8982	6029		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1			3	240	240		10404	6033		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1			3	240	240		20854	6035		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1				50	50		3400	6038		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1				50	50		4771	6039		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1				50	50		3122	6040		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1				50	50		3175	6041		שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)		1			3	240	240		20910	6043		שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	1	3			50	30842	12337		30842	6900		ספורט ונופש
(2)	(2)	(2)		1			50	3857	3857		7714	3000		חקלאות - מחקר - אגטק
(2)	(2)	(2)		1			50	3625	3625		7250	3001		חקלאות - מחקר - אגטק
(2)	(2)	(2)		1			50	3625	3625		7251	3002		חקלאות - מחקר - אגטק
(2)	(2)	(2)		1			50	3578	3578		7156	3003		חקלאות - מחקר - אגטק
(2)	(2)	(2)		1			50	7514	7514		15027	3004		חקלאות - מחקר - אגטק



תכנון זמין מונה הדפסה 31



תכנון זמין מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	קדמי				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
צידי (2)	קדמי (2)	אחורי (2)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	50	1508	1508	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט	3005	3016	הקלאות מחקר - אגטק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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. השטחים המצויינים בעמודות שטח בניה עיקרי (מעל ומתחת לכניסה הקובעת) הם שטחי בניה כוללים.
- ב. מגורים ג': לפחות 6% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר בניה אחד, או במספר היתרים המוגשים על ידי מגיש בקשה אחד, יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9 בתכנית זו.
- ג. מגורים ג': לפחות 25% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר בניה אחד, או במספר היתרים המוגשים על ידי מגיש בקשה אחד יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 בתכנית זו.
- ד. מגורים ג': במידה ולעת התכנון לביצוע הבנייה תמומש כדיור בהישג יד/להשכרה, תתאפשר לכל בנין תוספת שטח עיקרי בהיקף של 100 מ"ר לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה. בנוסף, תתאפשר תוספת של 10 יחידות דיור, ללא שינוי בשטחי בניה כאמור בטבלה לעיל.
- ה. במגורים ג' לכל בניין יתווספו שטחי בניה בהיקף 270 מ"ר עבור חדר טכני וחדר מדרגות על גג המבנים, לובי כניסה, גרעין בקומת קרקע, מועדון דיירים, חדר אופניים, חדר עגלות, חדר אשפה וכל שימוש נוסף משותף הנדרש למבנה. במבנים שאינם כוללים חזית פעילה ו/או דירות גן, היקף השטח כאמור יהיה מלוא תכסית קומת הקרקע של המבנה ועוד חדר טכני וחדר מדרגות על הגג.
- ו. דיוריות יותרו ביח"ד שגודלן גדול מ 120 מ"ר.
- ז. מבנים ומוסדות ציבור: יותר מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש, בהתאמה למימוש הזכויות.
- ח. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה עיליות ו/או תת קרקעיות בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.
- ט. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין, בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.
- י. בתאי השטח הכוללים סימון חזית הפעילה, שטחי הבנייה לשימוש מסחר, הינם לכל השימושים המתאפשרים כאמור בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו.
- יא. בייעוד מגורים, השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- יב. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- יג. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.
- יד. בקומת המגורים הראשונה בלבד שמעל לחזית הפעילה, תותר חריגה מקו הבניין לטובת מרפסות גג עד גבול המגרש.
- טו. בייעודי קרקע: דרך מאושרת ודרך מוצעת, תתאפשר הקמת מבנים ארעיים למיגון בהתאם להוראות הרשות המוסמכת, מבלי שתדרש לכך הקצאת שטחי בניה.
- טז. בשטחים ציבוריים פתוחים, תתאפשר הקמת מצללות, מבלי שתדרש לכך הקצאת שטחי בניה.
- יז. לכל יח"ד יתוסף שטח של 15 מ"ר עיקרי לטובת מרפסת בנוסף לשטח העיקרי.
- יח. במבנים ומוסדות ציבור: ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

יט. גובה הבנייה המרבי (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה) הוא 214.8 מ' מעל פני הים. גובה הבינוי המרבי לעזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים (מתקנים זמניים) הינו 234.8 מ' מעל פני הים. טו. חריגה מהגובה המרבי המותר (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש, תינתן רק באישור מערכת הביטחון. חריגה מגובה בניה של 60 מ' מעל פני השטח מחוייבת בתיאום עם רשות התעופה האזרחית. חריגה מגובה של 80 מ' מעל פני השטח עבור הקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

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

(1) שטחי הבנייה כוללים שטחי חניה מבונה ומחסנים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) קו בניין כמסומן בתשריט, תותר חריגה מקו הבניין לטובת מבנה חניה מקורה.

(4) חדר יציאה ממדרגות לגג לצורך תחזוקת מערכות טכניות לא ייחשב כקומה.

(5) יותר עד 20% מהזכויות לטובת שימושי מסחר.

(6) ל"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי**

- א. דופן הרחוב מגורים ב', ו-ג':
- מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית יהיה, ככל הניתן, בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.
  - חזית הבניין לרחובות הראשיים, תבנה ברובה, בהתאם להנחיות שבפרק 4, בקו הבניין כמוגדר בתשריט.
  - מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב, תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב.
  - מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח (כולל מרפסות):
    - בין שני בניינים שגובהם עד 10 קומות, לא יפחת מ-8 מ'
    - בין מבנה שגובהו עד 10 קומות לבניין שגובהו מעל 10 קומות, לא יפחת מ-10 מ'
    - בין שני מבנים שגובהם מעל ל 10 קומות, לא יפחת מ-14 מ'
    - המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומות חניון.
  - יותר מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות, לרבות מרפסות סוכה, מחוץ לקווי הבניין, אך בתחום תא השטח. עומקה של מרפסת לא יבלוט מעל ל-2 מ' מקיר הבניין.
  - קומת המגורים האחרונה תהא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מהחזית הקדמית של המבנה.
  - קומת הדירות האחרונה בבניין לא תבלוט מתכסית הקומות הטיפוסיות.
  - גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשר מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו באישור מוסד התכנון המוסמך.
- ב. נטיעות ופיתוח במגרשים שאינם ציבוריים:
- נטיעות ביעוד מגורים ב', ו-ג':
    - 1.1 יינטע עץ צל לכל 50 מ"ר לפחות.
    - 1.2 חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
      - (1) יש לשמור על רצועת גינון של 1.5 מ' לפחות בין הגינות הפרטיות לדרכים/ לשבילים.
      - (2) לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-7 מ"ק לעץ. (מומלצת רצועת גינון רציפה).
      - (3) מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לטיפול בנגר עילי, גינון ונטיעת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
      - (4) חניה עילית/רמפה בתחום תא השטח, תתוכנן עם הפרדה של רצועת גינון מזכות הדרך ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.
    2. פיתוח במגרשי מגורים ב' ו-ג':
      - 2.1 לא תותר הצמדת שטחי חצרות לדירות פרטיות בחזית המגרש הפונה לרחוב.
      - 2.2 בחזית הפונה לרחוב תהיה חצר משותפת לטובת הדיירים, שלא תפחת מ-5 מ"ר ליחיד. שטח הגינה יהיה מרוכז ואפקטיבי לשימוש ולפחות 15% ממנה תהיה מגוננת ו-50% מוצללת על ידי עצים.
      3. נטיעות ביעוד מגורים א':
        - 3.1 בחזית הפונה לרחוב תובטח נטיעת עצים, ביחס של עץ אחד לכל 5 מ' חזית. העצים יינטעו ברצועת החזית שמרחקה 2 מ' מגבול המגרש.





6.1	בינוי
<p>ג. הוראות לנושא מחסנים ביעוד מגורים, פרט למגורים א':</p> <p>1. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור שיתוכננו כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>2. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>3. לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שירות לדירה, והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף בגרעין בלבד, פרט לדירות גן בהן מותר לגשת למחסן הדירתי דרך הגינה הפרטית.</p> <p>ד. מערכות טכניות על גגות המבנים יוצנעו באמצעות מסתור. ביעוד מגורים, למעט יעוד מגורים א', מערכות טכניות על גבי הגג יותרו בגובה של עד 1.5 מ'. ה. ביעודי הקרקע הכוללים עירוב שימושים, הפרדה בין שימושים מעורבים: תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.</p>	

6.2	הוראות פיתוח
<p>א. עיצוב רחוב:</p> <p>1. רשת שבילי הולכי רגל ואופניים יתוכננו בדגש על יצירת רציפות, נגישות וקישוריות לרחובות הראשיים, תוך שילובם באופן מיטבי בסביבתם ובשים לב לחומרי הגמר ולהצללה.</p> <p>2. הצללה תתוכנן באמצעים טבעיים או מלאכותיים, רציפה ככל הניתן.</p> <p>ב. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>1. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל בינוני לכל הפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מ', וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים, ברחובות ראשיים עצים בגודל 9 לפחות וברחובות משניים עצים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'.</p> <p>3. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>4. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>5. במגרש חניה יינטעו עצים בלשונות כל 4 חניות וברצועות גינון בין שורות חניות במרווחים של 8 מ'. תתאפשר התאמה של ההוראה לעיל בשל אילוצים קונסטרוקטיביים מעל חניון תת קרקעי.</p> <p>ג. "אי קור":</p> <p>1. בשצ"פים הגדולים מ-5 דונם יתוכננו כחלק מפיתוח השטח "אי קור".</p> <p>2. בתחום שטח אי הקור הקרקע תהיה טבעית, ותהווה בית גידול המשכי ומיטבי לעצים בוגרים, נותני צל, גבוהים ובעלי שורשים עמוקים ורחבים.</p> <p>3. אי הקור יתוכנן עם תכסית עצים מקסימלית לטובת צל וזרימת רוח. לפחות 60% משטח אי הקור יחופה בעצי צל צפופי עלווה. יושם דגש על מגוון סוגי העצים לשיפור המגוון הביולוגי וחיזוק עמידותם והכל בהכוונת אדריכל נוף/ אגרונום.</p> <p>4. "אי קור" בעל נפח משמעותי יכיל רכיב מים. מיקום רכיב מים מצנן בעל שטח פנים משמעותי כגון אמת מים, בריכת נוי, מזרקה או שכשוכית.</p>	



הוראות פיתוח	6.2
<p>5. בתחום אי הקור לא יותר שימוש בתת הקרקע אלא למעבר תשתיות תת קרקעיות חוצות בלבד.</p> <p>6. בתחום אי הקור ריצוף או חיפוי קשיח יהיה בהיקף מצומצם ולצרכי הנגשה בלבד.</p> <p>ד. קירות פיתוח וגדרות:</p> <p>1. יתוכננו קירות תמך בגמר המשתלב עם המרחב/הסביבה. הקירות התומכים יהיו מדורגים ביחס לסביבתם</p> <p>2. לא יותר תימוך על ידי מסלעות בגבולות המגרש.</p> <p>3. קירות גדר ותימוך בגבולות מגרש עם מרחב ציבורי (דרך, שצ"פ) יהיו בגובה 50 ס"מ מינימום ובגובה 110 ס"מ מקסימום ממפלס הפיתוח בצד המרחב הציבורי.</p> <p>4. במקרה שיש צורך בגישור על הפרש גובה מעל 110 ס"מ יבוצע קיר מדורג עם מרווח אופקי של 120 ס"מ. מרווח זה יגונן ויינטעו בו עצים.</p> <p>5. קירות תימוך וגדר בין מגרשים יתוכננו עד גובה 200 ס"מ מקסימום.</p> <p>6. גדרות ומעקות יהיו מפרופיל ברזל מגולוון / צבוע בתנור. יותר שימוש בגדר עשויה פרופיל אלומיניום עם מרווחים מינימליים. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא.</p>	



חניה	6.3
<p>1. בכל מגרשי המגורים פרט למגורים א' יש להקצות מקום חניה לאורחים על כל 4 יח"ד בתוך גבולות המגרש.</p> <p>2. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>3. לא תותרנה כניסות למגרשים מדרך מס' 2 ודרך מס' 3.</p> <p>4. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתיתן עדיפות לאוורור פאסיבי.</p> <p>5. גישה לחניה תתוכנן מהרחוב המשני ככל הניתן.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.4
<p>א. ערכי טבע, פיתוח נופי וטיפול במינים פולשים ומינים ייחודיים:</p> <p>1. בטיילת ובמגרשים הגובלים בגבול הדרומי המערבי והמזרחי, לא תותר הפניית תאורה מהשטח הבנוי ומשטח הטיילת אל השטח הפתוח שמחוץ לגבול התכנית.</p> <p>2. בתחום התכנית לא תהיה תאורה המכוונת כלפי מעלה או תאורה המהבהבת בקביעות.</p> <p>3. תכנית הפיתוח תקבע אמצעים למניעת מעבר כלי רכב מהשכונה אל השטחים הפתוחים סביבה.</p> <p>4. הפיתוח הנופי בתחום התכנית יעשה במינים מקומיים ויאסר שימוש במינים פולשים. תכנית הפיתוח תכלול תכנית לניטור ומניעה של מינים פולשים.</p> <p>5. תכנית הפתוח תכלול תכנון של 40% הצללה לפחות באמצעים טבעיים או מלאכותיים.</p> <p>6. הפיתוח הנופי בתחום התכנית הגובל בשמורת נחל אופקים או בתחום הנחל אופקים יעשה במינים מקומיים ויאסר שימוש במינים פולשים. אופן הטיפול במינים הפולשים ורשימת מיני הצומח לגינון תעשה בהיוועצות עם רט"ג.</p> <p>ב. אוורור:</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת אוויר מחניונים לא יהיה לכיוון מעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבורית.</p> <p>2. אוורור וארובות של עסקי מזון ומסחר יהיו על גג המבנה בלבד</p>	

<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.4</b>
<p>ג. טיפול בפסולת ביתית:</p> <p>1. יש להשתמש בפחים עם סגירה הרמטית ייעודית נגד נבירת בע"ח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>תשתיות</b>	<b>6.5</b>
<p>א. חשמל- תחנות השנאה:</p> <p>1. תחנות ההשנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע.</p> <p>2. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי.</p> <p>3. תחנות ההשנאה יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>3.1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>3.2. בשטחים ציבוריים פתוחים ככל ולא תתאפשר הקמתם ביעודים שבסעיף 3.1 שלעיל</p> <p>4. קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: תקשורת ותאורה (למעט מתקנים סולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מסדרון תשתיות עיליות:</p> <p>סימון בתשריט - מסדרון תשתיות</p> <p>1. השטח המסומן כמסדרון תשתיות עיליות מיועד לקווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך וכמו כן לכל הנדרש לצורך גישה, הקמה ותפעול הקווים וכיוצא"ב.</p> <p>2. בתוך מגבלות הקו יותרו שימושים כמסומן בתשריט- שטחים חקלאיים, שטחים טכניים של המגרשי התעסוקה והמסחר- תפעול, חניות, תנועה וכיוצא"ב, דרכים, שטחי גינון, תפעול וחניה של המגרש לספורט ונופש, בכפוף לתיאום ואישור חברת נגה וחברת חשמל.</p> <p>3. במידה וקו המתח העליון דרומית לתכנית ישודרג / יוטמן/ יועתק, המגבלות יצומצמו בהתאם.</p> <p>ג. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>1.3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר, תעסוקה ותיירות, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>4. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקווים בפועל הוא תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.5</p> <p>ד. קווי "מקורות":</p> <p>1. פירוק קו מי מקורות המסומן לביטול יעשה בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>2. תשמר רצועה של לפחות 5 מ' מקו "מקורות" (5 מ' לכל צד) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר עד לביטול הקו.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.6</p> <p>1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.</p> <p>2. חלוקת ניהול הנגר (נפחי אגירה ושטחי לחלול) בתחום השטח הציבורי בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים, במגרשי המגורים, יקבעו בהתאם להיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי לחלול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.</p> <p>ג. בתכנית הבינוי והפיתוח, באישור רשות הרישוי, ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>4. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>6. תכנון אמצעים לאיגום זמני בשב"צ פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להשהיית נגר וכן יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>8. בשב"צ פים בתאי שטח 6007, 6015, 6009, 6017, 6014, 6018, 6019 ו-6033 יתוכננו איגומים להשהייה בנפח שלא יפחת מהקבוע בנספח ניהול מי הנגר לתכנית. מערכת התיעול תתוכנן בהתאם.</p> <p>9. מערכת הניקוז בתחומי התכנית, תתוכנן ותטופל באופן אשר ימנע היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכדומה.</p> <p>10. חיבור מוצאי מערכת התיעול למערך הניקוז האזורי יעשה תוך היועצות עם רשות הניקוז.</p>	
<p><b>הוראות בדבר קיום היועצות</b></p> <p>6.7</p> <p>1. בכל מקום בו נדרש אישור או היועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 45 ימים מיום שהועברה הפניה, בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים, לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת בתוך פרק הזמן האמור יקבל מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה.</p> <p>2. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית.</p> <p>3. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.8</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".</p> <p>2. תכנית "הבינוי והפיתוח" בקני"מ 1: 500 תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.</p> <p>ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.</p> <p>ו. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.</p> <p>ז. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.</p> <p>ח. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר. פתרון ניהול הנגר ומוצא הניקוז אל נחל אופקים יתואמו עם רט"ג. פתרון מוצא הניקוז אל נחל אופקים יעשה בלווי אקולוג.</p> <p>ט. רשת שבילי אופניים אשר יוקמו כחלק מפיתוח הדרכים, וכן פיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.</p> <p>י. פרישת תחנות ומסלולי אוטובוסים בהיוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.</p> <p>יא. כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.</p> <p>יב. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.</p> <p>יג. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.</p> <p>יד. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.</p> <p>טו. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.</p> <p>טז. פיתוח הטיילת בתא שטח 6050 כטיילת אקסטנסיבית.</p> <p>יז. מיקום ועיצוב איי קור בשצ"פים.</p> <p>יח. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח יהא בדיקת מצאי ערכי הטבע וקביעת אופן הטיפול בהם בהיוועצות עם רט"ג.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>תנאים נוספים בהליך הרישוי:</p> <p>3. ביוב: תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 (כמפורט לעיל) הוא הצגת פתרון תשתית הביוב. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.</p> <p>4. להיתר הבניה הכולל מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח - יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבנייה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.</p> <p>5. היתר בניה בתאי שטח הכוללים שימושים מסחריים יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים הוא עריכת תכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו.</p> <p>7. בתאי שטח בהם סומן קו בניין צידי בגבול תא השטח (קו בנייה צידי "0"). היתר בניה לבית עם</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>קיר משותף (בניה בקו צידי 0) שיוגש, לאחר שכבר הוגשה בקשה לבית הצמוד, יהיה בהתאמה מלאה להיתר הבניה שהוגש לפניו, בפרמטרים הבאים: גובה סופי של קירות הבית, גובה סופי של מעקה הגג, מפלס הפיתוח, מפלס קומת הקרקע, גובה הקומות, גובה הגג וגובה מעקה הגג. כמו כן התאמה מלאה לחיפוי וגמר קירות החוץ.</p> <p>8. עודפי עפר - תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 תכלול התייחסות לפתרון לעודפי עפר במסגרת הליך הרישוי ובכלל זה אומדן היקף החפירה והמילוי, דרכי הטיפול במקום והצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר. יש לתעדף פתרונות לשימוש חוזר/מיחזור החומר בהתאם להרכבו.</p> <p>9. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בכל שטח התכנית, למעט בשטחים הסמוכים לגבולות התכנית מדרום ממזרח וממערב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון לשלבויות עירום עודפי עפר, לרבות איתור מגרשים פוטנציאליים לעירום זמני במידת הצורך.</p> <p>זיהום אור:</p> <p>במגרשים הגובלים בגבול הדרומי המערבי והמזרחי עם השטח הפתוח, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנית תאורה מול רט"ג.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.10
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק אחר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p> <p>3. התאורה בזמן ביצוע העבודות תכוון כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.</p> <p>4. מחנה קבלן ואתרי התארגנות יכללו בתחום התכנית בשטחים המיועדים לפיתוח בלבד ולא בתחום שטחים פתוחים, שמורות טבע, טיילת ועוד.</p> <p>5. בתאי שטח הגובלים בשמורת טבע או בשטחים פתוחים ערכיים, לעת ביצוע עבודות פיתוח ובנייה ובכדי למנוע זליגת פסולת ושפוכת לכיוון השטחים הרגישים, תוקם גדר באזורי הממשק עם השטחים הפתוחים וזאת בהיוועצות עם רט"ג.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>1. התחום המסומן כתחום מגבלות בניה ופיתוח בתשריט הוא תחום ההשפעה של קווי חשמל במתח עליון (161 ק"ו). בתחום זה לא יותר שימוש הכולל שהייה ממושכת.</p> <p>2. הסרת המגבלה או צמצום שטח המגבלה יתאפשרו ככל וקו החשמל במתח עליון הגובל בתכנית מדרום יועתק או יוטמן, או ישודרג באופן המצמצם את המגבלות המוטלות בגינו, בכפוף לאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p>	
זכות מעבר	6.12
<p>1. במקומות בהם מסומנת זכות מעבר בתשריט מצב מוצע, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>2. מיקום ומידות סופיים לזיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט, יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שרוחבן לא יפחת מ-3 מ'. מיקומן יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל.</p> <p>3. זכות מעבר תתוכנן כהמשך של המדרכה ללא גידור, הפרעות ומחסומים.</p>	

<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.13</b>
<p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 214.8 מ' מעל פני הים, וכן לעזרי בנייה, לרבות מנופים ועוגרונים (מתקנים זמניים) שגובהם מעל 234.8 מ' מעל פני הים. הינו היוועצות עם מערכת הביטחון לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.14</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת השכונה המוצעות בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. יזום התכנית רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או לבצעה במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ו/או העתקתן ככל הנדרש.
3. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לקבלת היתר לעבודות הפיתוח בתא השטח בו מתקיים העיבוד.

