

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1034

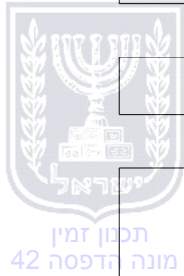
אופקים חדשים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים, נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו, המקודמת על-ידי רשות מקרקעי ישראל, מוצע רובע המגורים ואזור תעסוקה בהיקף של כ-7,000 דונם. תכנית זו מהווה הרחבה משמעותית ממזרח לעיר הקיימת, ממזרח לחל אופקים, המהווה כיום גבול טבעי של העיר. הרחבה זו מגדילה את תחום השיפוט העירוני בכ-50%.

ברובע זה עתידות לקום כ-6,844 יח"ד מתוכן כ-20% יחידות קטנות בתמהיל צפיפויות מגוון, ועוד 524 יח"ד במסגרת דיור מוגן, סה"כ תכולת המגורים בתכנית היא 7,368 יח"ד.

כמו כן, יסופק מענה עירוני מלא עבור התושבים העתידיים: שטחים פתוחים, שירותי ציבור, מסחר ותעסוקה, פארק רובעי ומתחם עתידות לפיתוח וכן שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר כלל-עירוניים.

שטח התכנית מגלם פוטנציאל רב לקידום העיר מבחינת מגורים, שטחי ציבור ותעסוקה בזכות יתרונותיו הבולטים: סמיכות לכניסה עירונית חדשה, נגישות לכבישים ארציים, חיבור נוח לצירים הראשיים של אופקים, המאפשרים בנוסף לשכונת המגורים, שטח נרחב למסחר ותעסוקה נקייה בדופן הדרומית של כביש שדה תימן, המוצע במסגרת תכנית זאת. אזור זה צפוי לאפשר מרכז תעסוקה מודרני וגמיש, הנחוץ לתושבי העיר והאזור. מדרום ודרום מזרח שטח התכנית תחום על-ידי קו גז טבעי מתוכנן (תמ"א 37/א) ומצפון ע"י נתיב הרכבת אשדוד-ב"ש.

שאיפת התכנית, היא ליצור אינטגרציה בין הרובע החדש לבין העיר הוותיקה. אשר תובטח באמצעות:

1. קישור תחבורתי חזק בין שני חלקי העיר, אשר יובטחו ע"י מערכת הדרכים החדשה המתווה שלשה חיבורים: א. דרך מס' 1 הכביש לשדה תימן שחולף מדרום לשכונת חורשת נח החדשה ומייצר חיבור ישיר אל מרכז העיר הוותיקה.

ב. דרך מס' 5 שמציעה חיבור אל מרכז העיר הוותיקה דרך השכונות הדרומיות שחולפת בצמוד לדופן הדרומית של הפרק העירוני. ומפגישה את תושבי הרובע עם תושבי העיר וותיקה במגוון אובייקטים עירוניים מרכזיים של תרבות ופנאי.

ג. הקישור הדרומי שקושר את הרובע החדש אל אזור התעסוקה החדש שמפותח בדרום העיר.

2. מינון זהיר של מרכזי עסקים ומסחר, מתוך דאגה להמשך האטרקטיביות של מרכזי העסקים והקניות שמצויים בחלק הוותיק של העיר.

3. פיתוח מגוון שירותים עירוניים לתרבות ופנאי סביב הפארק העירוני המרכזי ושמורת נחל אופקים אשר יהוו את ליבו של המארג העירוני בשלמותו, העשיר במכמני טבע ונוף, ובתכנים מושכים נוספים. אלו יתרמו לרווחת התושבים ולאיכות חייהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אופקים חדשים
------------------------	-----------	--------------

מספר התכנית	תמל/ 1034
-------------	-----------

שטח התכנית	7,035.520 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
--------------	------------	--------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

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, נגב מערבי
קואורדינאטה X	167000
קואורדינאטה Y	579300

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אופקים - חלק מתחום הרשות :

מרחבים - חלק מתחום הרשות :

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אופקים חדשים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100211	לא מוסדר	חלק		9999
100212	לא מוסדר	חלק		9991, 9999
100229	לא מוסדר	חלק		9999
39654	מוסדר	חלק	2	1
39661	מוסדר	חלק		1
39663	מוסדר	חלק		1
39664	מוסדר	חלק		1
39665	מוסדר	חלק		1
39670	מוסדר	חלק		1
39671	מוסדר	חלק		1
100209/2	מוסדר	חלק		1
100211/2	מוסדר	חלק		2, 6
100212/1	מוסדר	חלק		1
100212/2	מוסדר	חלק		1-3
100229/1	מוסדר	חלק	2	1
100229/2	מוסדר	חלק	5	2
100229/9	מוסדר	חלק		1
100243/1	מוסדר	חלק	14	5-9
100269/1	מוסדר	חלק		2, 11
100991	מוסדר	חלק		1
400045	מוסדר	חלק		2
400977	מוסדר	חלק		1

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 42



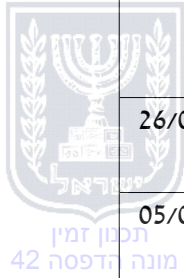
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	התכנית כוללת התחברות לדרך מספר 25.	2247	2362	26/08/1976
486 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /486. הוראות תכנית 03 /7 /486 תחולנה על תכנית זו.	6983	3357	05/02/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמן בלקינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	6		נעמן בלקינד		תשריט מצב מוצע 6	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	ביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	נספח ביוב גיליון כללי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת ביוב גיליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת ביוב גיליון 2	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת ביוב גיליון 3	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת ביוב גיליון 4	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת ביוב גיליון 5	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת ביוב גיליון 6	לא
בינוי	מנחה	1: 5000	1	05/03/2018	נעמן בלקינד	05/03/2018	נספח בינוי גיליון כללי בקני"מ 1: 5000	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	05/03/2018	נעמן בלקינד	05/03/2018	גיליון בינוי אזור צפוני קני"מ 1: 2500	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	05/03/2018	נעמן בלקינד	05/03/2018	נספח בינוי גיליון דרומי קני"מ 1: 2500	לא
בינוי	מנחה	1: 1	1	20/02/2018	נעמן בלקינד	25/02/2018	גיליון הדמיית בינוי	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1	7	15/11/2016	יעקב גולן	15/11/2016	מניעת התפשטות מינים פולשים	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1	39	15/11/2016	רועי טלבי	15/11/2016	נספח אקולוגי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 5000	1	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	נספח נוף גיליון עבודות עפר	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 5000	1	20/02/2018	נעמן בלקינד	25/02/2018	מפת בעלויות בקרקע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	10	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	הנחיות נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7500	1	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	נספח נוף גיליון 1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	נספח נוף גליון 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	נספח נוף גליון 3	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	נספח נוף גליון 4	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	108	07/02/2018	דרומית שקד	20/02/2018	מסמך סביבתי	לא
סקר סייסימי	רקע	1: 1	30	15/11/2015	עוזי זלצמן	25/02/2018	ניתוח סייסמולוגי לכביש אפקים שדה תימן	לא
סקר סייסימי	רקע	1: 1	31	18/02/2018	עמיר אידלמן	18/02/2018	רגישות לסיכוני רעידות אדמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	89	19/04/2017	שבתאי גון	20/04/2017	טבלת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	07/02/2018	שבתאי גון	21/02/2018	סקר עצים בוגרים גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	07/02/2018	שבתאי גון	21/02/2018	סקר עצים בוגרים גליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	07/02/2018	שבתאי גון	21/02/2018	סקר עצים בוגרים גליון 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	07/02/2018	שבתאי גון	21/02/2018	סקר עצים בוגרים גליון 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1	46	15/11/2016	עמיר שלי	21/02/2018	בחינת השפעות תחבורתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	20/02/2018	עמיר שלי	21/02/2018	חתכי רוחב טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	26/02/2018	עמיר שלי	08/03/2018	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	26/02/2018	עמיר שלי	27/02/2018	נספח תנועה גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	26/02/2018	עמיר שלי	08/03/2018	נספח תנועה גליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	26/02/2018	עמיר שלי	08/03/2018	נספח תנועה גליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	26/02/2018	עמיר שלי	27/02/2018	נספח תנועה גליון 4	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	26/02/2018	עמיר שלי	06/03/2018	נספח תנועה כללי 1: 5000	לא
חשמל	מנחה	1: 5000	1	06/02/2018	אלי אליהב	06/02/2018	נספח חשמל - תשריט	לא
טבלת שטחים	מחייב		16	13/03/2018	נעמן בלקינד	13/03/2018	נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות	כן
מים	מנחה	1: 1	5	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	מים פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	נספח מים גליון כללי	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	חנוחת מערכת מים גליון 1	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת מערכת מים גליון 2	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מים	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת מערכת מים גיליון 3	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת מערכת מים גיליון 4	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	19/02/2018	רן ברזייק	25/02/2018	תנוחת מערכת מים גיליון 5	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	04/02/2018	אלדב נטוביץ'	06/02/2018	תשריט מצב מאושר גיליון 1 כללי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	04/02/2018	אלדב נטוביץ'	06/02/2018	תשריט מצב מאושר גיליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	04/02/2018	אלדב נטוביץ'	06/02/2018	תשריט מצב מאושר גיליון 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	04/02/2018	אלדב נטוביץ'	06/02/2018	תשריט מצב מאושר גיליון 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 15000	1	06/02/2018	אורן יוסף	12/02/2018	אגני היקוות מוצעים	לא
ניקוז	מנחה	1: 25000	1	05/10/2016	אורן יוסף	12/02/2018	אגני היקוות קיימים	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	06/02/2018	אורן יוסף	12/02/2018	מערכת ניקוז מוצעת גיליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	06/02/2018	אורן יוסף	12/02/2018	מערכת ניקוז מוצעת גיליון 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	29	27/02/2018	אורן יוסף	27/02/2018	ניקוז פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	27	15/02/2018	רוית ריכטר	15/02/2018	רשימת צרכי ציבור	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 3000	1	15/02/2018	נעמן בלקינד	15/02/2018	תשריט פרישת מוסדות ציבור	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 5000	1	15/02/2018	נעמן בלקינד	15/02/2018	תשריט מוצע על רקע תכניות גובלות	לא

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

1.8.2 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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaad-arc.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן		גאולוגיה תשתית סביבה	ירושלים	(2)	5	02-6727327	02-6727370	amgeolog@netvision.net.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אלי אליהב	050852	א.א תכנון חשמל	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@netvision.net.il
אדריכל	מתכנן	יניב בסו	11840806	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	yaniv@yaad-arc.co.il
	יועץ תשתיות	רן ברזיק	102599	ברזיק מהנדסים	תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5622254	03-5626696	ran@berejik.co.il
אגרונום	יועץ	יעקב גולן		יעקב גולן, אדריכל נוף ואגרונום	מיתר	(3)	1	08-6512984	08-6512985	yaakovg@012.net.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		שבתאי גונן	כוכב יאיר	(4)			09-7456374	gonen.main@gmail.com
גיאולוג	גיאולוג	עוזי זלצמן		גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	(5)	8 א	03-7526531		uzisalt@bezeqint.net
אקולוג	אקולוג	רועי טלבי		טלבי רועי	קרית טבעון	הגפן	20			talbion@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אורן יוסף		פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-9893078	04-9893502	oreny@palgey-maim.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	שני פריידס		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		shani@citylink.co.il
אדריכל	יועץ נופי	נתן קמינר	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	nathan@yaad-arc.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
פרוגרמטור	יועץ	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		ravit@citylink.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	shelly@karni-eng.com
	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	dromit@yaad-arc.co.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: רח' שמעון 5 ירושלים.

(3) כתובת: מיתר 1.

(4) כתובת: ת.ד. 926.

(5) כתובת: המלאכה 8א רמת גן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מתחם בשטח של כ- 7,000 דונם המשלב כ- 7400 יח"ד עבור מגורים, תעסוקה, פארק רובעי, מסחר ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודים משטח חקלאי, דרך, שטח ציבורי פתוח ונחל/תעלת ניקוז ל יעודי קרקע עבור :

- מתחמי מגורים מסוגים שונים, סה"כ 7,368 יח"ד, מתוכן 5,468 דירות רגילות ו- 1,376 דירות קטנות (70 מ"ר עיקרי) ו- 524 דירות בדיוור מיוחד.

- מתחמי תעסוקה ומסחר המשלבים בין תעשייה עתירת ידע (היי-טק) מרכז פיננסי, משרדים, עסקים, מסעדות, וכדומה.

- מוסדות ציבור שכונתיים וכלל עירוניים.

- מערכת תנועה וחנייה הכוללת חיבור למערך הדרכים הקיים, התחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים ודרך גישה חדשה לעיר.

- שטחים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים, שמורות טבע ויער.

- רצועת תשתיות.

- הקמת מחלף על דרך 25.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. התווית דרכים חדשות.

ד. הסדרת ניקוז.

ה. קביעת הנחיות בנושאים שונים :

- הנחיות בינוי - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

- הנחיות לעיצוב אדריכלי.

- הוראות לפיתוח.

- שלבים לפיתוח.

- הנחיות סביבתיות.

- תנאים למתן היתר בניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	701
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652, 2651
דרך ו/או טיפול נופי	2705 - 2701
דרך מאושרת	2007 - 2001
דרך מוצעת	2057 - 2011
דרך משולבת	1770 - 1761
דרך נופית	1921
חניון	2102, 2101
טיילת	1551
מבנים ומוסדות ציבור	1735 - 1701
מגורים א'	400 - 101
מגורים ב'	1109 - 1001
מגורים ג'	1354 - 1301
מגורים ד'	1418 - 1401
מגורים מסחר ותעסוקה	1632 - 1611
מסחר	801
מסחר ותעסוקה	1659 - 1651
מרכז תחבורה	2201
משרדים	1507 - 1501
מתקנים הנדסיים	3002, 3001
קרקע חקלאית	603 - 601
שביל	2468 - 2401
שטח ציבורי פתוח	1840 - 1801
שטחים פתוחים	1896 - 1881
שמורת טבע	1902, 1901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	2705 - 2701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2007, 2006, 2003 - 2001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2012 - 2017, 2019, 2025, 2026, 2035, 2038, 2042, 2043, 2052, 2055, 2053
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	2102, 2101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	1551
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1735
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	261 - 269, 324 - 328, 387 - 393
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1346
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	1410
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	3001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	601, 602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	2456, 2434
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1840 - 1838, 1811
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1883 - 1885, 1889, 1890, 1892, 1893, 1895
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	1901, 1902
בלוק ביטול	שטח לתכנון בעתיד	701
בלוק ביטול	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652
בלוק ביטול	דרך מוצעת	2011, 2020, 2026, 2029, 2032, 2052, 2053
בלוק ביטול	טיילת	1551
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1706, 1720, 1735
בלוק ביטול	מגורים א'	109, 121, 124, 126, 127, 199, 202, 203, 249 - 251, 259, 262, 277, 278, 281, 390
בלוק ביטול	מסחר ותעסוקה	1651
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	1801, 1802, 1811, 1825
בלוק ביטול	שטחים פתוחים	1881, 1893, 1895
בלוק ביטול	שמורת טבע	1902
בלוק מחלף	דרך מאושרת	2006
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	2201
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח לתכנון בעתיד	701
גבול מסדרון תשתיות עילי	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ואו טיפול נופי	2701 - 2705
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	2005 - 2007
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	2011 - 2014, 2019, 2020, 2022, 2024 - 2026, 2029, 2032, 2033, 2036, 2042, 2043, 2052 - 2056
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך נופית	1921
גבול מסדרון תשתיות עילי	חניון	2101, 2102
גבול מסדרון תשתיות עילי	טיילת	1551
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1705, 1706, 1720, 1727
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	101 - 109, 112 - 119, 141 - 148, 194 - 199, 210 - 219, 248 - 249, 265 - 270, 289
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	1651, 1652, 1657, 1658
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	2201
גבול מסדרון תשתיות עילי	משרדים	1506
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	601 - 603
גבול מסדרון תשתיות עילי	שביל	2436, 2448, 2449, 2451, 2452, 2462
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	1801, 1802, 1811 - 1814, 1825, 1826, 1833, 1835

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	1881, 1883 - 1896
גבול מסדרון תשתיות עילי	שמורת טבע	1902
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	2004, 2005
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	2019, 2023, 2024, 2026, 2030 - 2032, 2034, 2052
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים מסחר ותעסוקה	1614, 1625 - 1627
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ותעסוקה	1656
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	601 - 603
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	1827, 1834
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	1883, 1889, 1890
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שמורת טבע	1901
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703, 2704
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	2001, 2002
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	2016, 2018, 2019, 2025, 2026, 2032, 2052
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	1893, 1894
גשר/מעבר עילי	שמורת טבע	1901
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2004, 2005
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	603
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1827
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1895
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	1902
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2702, 2704, 2705
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2006, 2007
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2011 - 2014, 2020, 2026, 2029, 2032, 2033, 2042, 2053 - 2056
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	1921
הנחיות מיוחדות	טיילת	1551
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1705, 1706, 1720, 1727
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	101 - 109, 112 - 129, 141 - 148, 194 - 210, 248 - 265, 270 - 289
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1651, 1652
הנחיות מיוחדות	שביל	2436, 2448, 2449, 2451, 2452
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1801, 1802, 1811 - 1814, 1825, 1826, 1835
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1881, 1885, 1891, 1893 - 1895
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	1902
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2022, 2023, 2027 - 2029, 2031 - 2035, 2037 - 2040, 2043 - 2049
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	1763, 1764, 1766, 1767, 1770
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך נופית	1921
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1028, 1074
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1301 - 1322, 1342
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1401 - 1404
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1611 - 1621, 1623, 1624, 1626 - 1632
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1653
זיקת הנאה למעבר רגלי	משרדים	1501, 1502
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	2406, 2411 - 2413, 2416, 2418, 2428, 2444, 2464, 2465
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1802, 1809, 1810, 1822, 1828
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652
חזית מסחרית	דרך מוצעת	2022, 2023, 2027 - 2029, 2031 - 2035, 2037 - 2040, 2043 - 2049
חזית מסחרית	דרך משולבת	1763, 1767, 1770
חזית מסחרית	דרך נופית	1921
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1701
חזית מסחרית	מגורים ג'	1301 - 1322, 1342
חזית מסחרית	מגורים ד'	1401 - 1404
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1611 - 1621, 1623, 1624, 1626 - 1632
חזית מסחרית	מסחר	801
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1653
חזית מסחרית	משרדים	1502
חזית מסחרית	שביל	2406, 2413, 2415, 2416, 2422
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1802, 1809, 1822, 1828
להריסה	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652
להריסה	דרך מוצעת	2032, 2038
להריסה	דרך נופית	1921
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1801, 1811, 1812
להריסה	שטחים פתוחים	1894
להריסה	שמורת טבע	1901
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	2014, 2019, 2026, 2052
מנהרה/מעבר תחתי	קרקע חקלאית	601
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים	1884
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מוצעת	2052, 2032, 2026, 2025, 2019
ציר נחל	שטחים פתוחים	1894 - 1892
ציר נחל	שמורת טבע	1902, 1901
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	2703, 2701
קו גז	דרך מאושרת	2005
קו גז	דרך מוצעת	2052, 2024, 2019
קו גז	קרקע חקלאית	603 - 601
קו גז	שטחים פתוחים	1890
קו חשמל מתח גבוה	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652, 2651
קו חשמל מתח גבוה	דרך ו/או טיפול נופי	2705, 2703 - 2701
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2007 - 2005
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	2026 - 2024, 2020, 2012, 2011, 2053, 2052, 2033, 2032, 2029
קו חשמל מתח גבוה	דרך נופית	1921
קו חשמל מתח גבוה	חניון	2102, 2101
קו חשמל מתח גבוה	טיילת	1551
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	1720, 1706
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	198, 146, 127 - 123, 121, 109 - 275, 262 - 260, 250 - 248, 203, 281
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	1652, 1651
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	3001
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	603, 602
קו חשמל מתח גבוה	שביל	2451, 2448
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	1825, 1811, 1802, 1801
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	1895, 1893, 1881
קו חשמל מתח גבוה	שמורת טבע	1902
קו חשמל מתח עליון	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652, 2651
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	2703, 2701
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	2005
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	2026 - 2024, 2020, 2019, 2011, 2053, 2052, 2033, 2032, 2029
קו חשמל מתח עליון	דרך נופית	1921
קו חשמל מתח עליון	חניון	2102
קו חשמל מתח עליון	טיילת	1551
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	1720, 1706
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	146, 127 - 125, 121, 120, 109, 108 - 262 - 259, 251 - 249, 203 - 201, 281 - 277
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	1652, 1651
קו חשמל מתח עליון	מרכז תחבורה	2201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	601 - 603
קו חשמל מתח עליון	שביל	2449, 2451
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	1801, 1802, 1811, 1812, 1825
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	1881, 1883, 1884, 1886 - 1888, 1890, 1892, 1893, 1895
קו חשמל מתח עליון	שמורת טבע	1902
קו מים 4" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	701
קו מים 4" ומעלה	דרך ואו טיפול נופי	2701, 2702, 2704, 2705
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	2004, 2006
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	2012, 2014, 2023, 2024, 2026, 2030 - 2032, 2042, 2043, 2052, 2053
קו מים 4" ומעלה	טיילת	1551
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	1735
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	324, 325, 389, 390
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	602
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	1827, 1834, 1839
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1883, 1885, 1895
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	1901, 1902
קו ניקוז	דרך ואו טיפול נופי	2701, 2702, 2705
קו ניקוז	דרך מאושרת	2006, 2007
קו ניקוז	דרך מוצעת	2012, 2013
קו ניקוז מאסף	דרך ואו טיפול נופי	2701, 2705
קו ניקוז מאסף	דרך מאושרת	2006
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	701
תחום השפעה	דרך ואו טיפול נופי	2701, 2703
תחום השפעה	דרך מאושרת	2004, 2005
תחום השפעה	דרך מוצעת	2019, 2022, 2024 - 2027, 2030 - 2032, 2036, 2037, 2043, 2052
תחום השפעה	דרך נופית	1921
תחום השפעה	חניון	2101, 2102
תחום השפעה	טיילת	1551
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1706, 1710, 1711, 1732
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1651, 1653, 1656 - 1659
תחום השפעה	מרכז תחבורה	2201
תחום השפעה	משרדים	1506
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	3001
תחום השפעה	קרקע חקלאית	601 - 603
תחום השפעה	שביל	2462
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1801, 1827, 1830, 1833, 1834
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1881 - 1896
תחום השפעה	שמורת טבע	1901, 1902

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	232,981.6	3.31
יער	731,053.8	10.39
יער טבעי לטיפול	33,859.5	0.48
יער נטע אדם מוצע	543,143.5	7.72
ללא תכנית	3,053,349.7	43.40
עירוני מעורב	724.3	0.01
קרקע חקלאית	2,201,779.5	31.30
שמורת טבע	232,686.9	3.31
שצ"פ	5,947.7	0.09
סה"כ	7,035,526.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	1,054,151.7	14.98
דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	26,205.33	0.37
דרך ו/או טיפול נופי	583,559.68	8.29
דרך מאושרת	210,653.28	2.99
דרך מוצעת	1,240,064.72	17.63
דרך משולבת	9,217.5	0.13
דרך נופית	14,566.65	0.21
חניון	9,451.97	0.13
טיילת	35,592.05	0.51
מבנים ומוסדות ציבור	280,061.83	3.98
מגורים א'	246,611.31	3.51
מגורים ב'	228,411.74	3.25
מגורים ג'	273,535.58	3.89
מגורים ד'	162,154.94	2.30
מגורים מסחר ותעסוקה	160,614.14	2.28
מסחר	3,912.32	0.06
מסחר ותעסוקה	297,090.88	4.22
מרכז תחבורה	11,231.9	0.16
משרדים	58,236.01	0.83
מתקנים הנדסיים	7,467.5	0.11
קרקע חקלאית	803,081.33	11.41
שביל	59,898.81	0.85
שטח ציבורי פתוח	401,905.1	5.71
שטחים פתוחים	631,098.04	8.97
שמורת טבע	226,677.76	3.22
סה"כ	7,035,452.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים בבתים חד או דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנון המבנים ישמור על מרווח מינימלי של 6 מ' בין יח"ד בתוך המגרש. למרות האמור, במגרשים הכוללים מספר יחידות, יותר לבנות מבנים דו משפחתיים בעלי קיר משותף. קו הבניין הצידי במגרש בו מתוכננים מבנים דו משפחתיים יהיה 5 מ'. בנוסף, תותר בניה "דו משפחתית" עם קו בניין משותף 0, וקו בניין צידי 5, באישור הוועדה המקומית, ובתנאי ששתי היחידות יתוכננו יחד כמבנה אחד.</p> <p>2. מחסנים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין באישור הוועדה המקומית. מחסנים בנויים בקו בניין צידי 0 יותרו באישור הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים במבנה בקו בניין 0.</p> <p>3. למגרשי המגורים הגובלים בטיילת (תאי שטח 110-121, 146-147, 248-266, 324-328) תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בהתייעצות עם אדריכל נוף שתכלול התייחסות לממשק בין דופן חזית המגורים לבין הטיילת והשטחים מעבר לה, כולל, בין היתר:</p> <p>א. כללי בינוי ועיצוב אדריכלי למבנים.</p> <p>ב. כללי תכנון לגדרות לרבות התייחסות לגובה אשר לא יעלה על 1.50 מ', לעמידות חומרי הגמר ולשילוב צמחיה.</p> <p>ג. הרחקת מחסנים מהדופן הפונה לטיילת והתאמת חומרי הגמר של המחסנים לחומרי הגמר של המגורים.</p> <p>ד. לא יותרו חניות בדופן הטיילת.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מחסנים בנויים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. מסחר קימעוני, הסעדה, שרותים עסקיים שרותים אישיים ומשרדים.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בכל תא שטח ישולבו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.</p> <p>2. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.</p>

4.3

מגורים ג'

3. חזיתות מסחריות :

- א. בתאי שטח 1301-1322, 1342 יותר מסחר בחזית מסחרית בלבד. החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש. ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.
- ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,
- ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'
- ד. תקרת המעבר המקורה תוכל לשמש כמרפסת לקומה שמעליה. יותר קירוי קל של המרפסות, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.
- ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים, בין השאר : פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים
- תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

4.4

מגורים ד'

4.4.1

שימושים

- א. מגורים.
- ב. מעונות לגיל הרך.
- ג. מסחר קמעוני, הסעדה, שרותים עסקיים שרותים אישיים ומשרדים.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. בכל תא שטח ישולבו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד..
 2. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.
 3. חזיתות מסחריות :
- א. בתאי שטח 1401-1404 יותר מסחר בחזית מסחרית בלבד. החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש. ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.
- ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,
- ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'
- ד. תקרת המעבר המקורה תוכל לשמש כמרפסת לקומה שמעליה. יותר קירוי קל של המרפסות, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.
- ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים, בין השאר : פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

4.5

מסחר

4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	<p>א. מסחר קימעונאי, ב. הסעדה ג. שרותים עסקיים ד. שרותים אישיים ומשרדים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש. ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. 2. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה, 3. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ' 4. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים הסמוכים, בין השאר בנושאים: מיקום אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה למסחר, הרחקת אדים וריחות מאזורי המגורים.</p>
4.6	משרדים
4.6.1	שימושים
	<p>א. משרדים. ב. שירותים עסקיים ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד. ד. שטחי פריקה וטעינה. ה. גינון, שטחים פתוחים ופיתוח נופי. ו. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע. ז. מתקנים הנדסיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי בתאי שטח הפונים לאזור המגורים יתוכנן כך שלא יהווה מטרד למגורים הסמוכים לו. יש להימנע מאחסון פתוח, ו/או מתקני אשפה גדולים פתוחים. חזיתות אלו יקבלו טיפול אדריכלי ותפעולי הדומה לחזית ראשית. לא יוצבו לאורך חזיתות אלו פונקציות רועשות או מפריעות סביבתית לשכונה הסמוכה.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 3002 - מאגר מים והמתקנים הנדרשים לתפעולו. ותחנת שאיבה. ב. בתא שטח 3001 - תחנת שאיבה והמתקנים הנדרשים לתפעולה. ג. דרכי גישה ושירות.</p>

4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנון המאגר ומתקניו בתא שטח 3002 יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון בתא שטח 3001 יהיה באחריות תאגיד הביוב המקומי. ויכלול הגנות מפני מפגעי ריחות ורעש, וכן טיפול נופי.</p> <p>3. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מבונים, סגורים ומגודרים.</p>



4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	<p>א. בתאי שטח 1704, 1713, 1719 ו-1724 יותרו מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי. ומבנים לצרכי קהילה דת רווחה וספורט ופנאי כשימוש משני</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א לעיל וכן מבני בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. שטחים פתוחים וגינון, לרבות מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון וכד'.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. חניונים, לרבות חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ו. פתרונות מיגון.</p> <p>ז. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>ח. מסחר בהיקף שלא יעלה על 5% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. בתאי שטח מעל 5 דונם. בניית החלק המסחרי תותנה בבניית מבנה הציבור.</p>



4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לכל אחד ממגרשי מבנים ומוסדות הציבור, תתייחס לפונקציות הציבוריות במגרש בהתאם לעקרונות נספח הפרוגרמה.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי באופן שיובטח שרבע משטח המגרש לפחות יוקצה לשטחי גינון, לרבות קליטה וצמיחה של עצים בוגרים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יגרמו לסיכון משתמשי המבנים הציבוריים.</p> <p>4. בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל, הסימון הינו סכמטי, והתוואי המדויק ייקבע בתכנית הבינוי.</p>



4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	<p>א. יער, יער טבעי לטיפול, יער נטע אדם קיים..</p> <p>ב. גינון ופיתוח נופי אקסטנסיבי.</p> <p>ג. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p>

4.9

שטחים פתוחים

2. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים ומניעת חדירה של מינים פולשים.
3. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ככל הנדרש.
4. ביצוע התשתיות בתחום יער יערך בתיאום עם קק"ל.
4. הפיתוח המוצע בשטחים הגובלים בשמורת הטבע ייעשה בהיוועצות עם רט"ג.
5. הוראות לתאי שטח בשימושי יער:
- א. בתא שטח 1887 יחולו הוראות תכנית 539/02/51 לגבי יער טבעי לטיפול.
- ב. בתאי שטח 1886, 1888-1891 יחולו הוראות תכנית 539/02/51 לגבי יער נטע אדם קיים.
- ג. בתאי שטח 1892-1894 יחולו הוראות תכנית 539/02/51 לגבי יער.
- ד. בתא שטח 1895 יחולו הוראות תכנית 126/03/23 לגבי יער.

ב

הנחיות מיוחדות

לא תותר כניסת רכב מנועי למעט לצרכי תחזוקה או בדרכים וחניות אשר יוגדרו לכך בלבד.

4.10

קרקע חקלאית

4.10.1

שימושים

- א. שימושים חקלאיים.
- ב. מסדרון תשתיות כמפורט בפרק 6.
- ג. בתאי שטח 601 - שימושים חקלאיים לפי תכנית מאושרת 341/03/7 בשטח בו היא חלה.

4.10.2

הוראות

א

איכות הסביבה

בתאי שטח 601-603:

הדברה וריסוס בשטחים אלה יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תוך התייחסות לשטחי המגורים הסמוכים.

ב

הוראות פיתוח

בתאי שטח 601-603 בתחום מגבלות הבניה של קו הגז, לא תותר בניה למעט בניית מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית, או מתקני תשתית ולא תותר נטיעת עצים.

ג

פעילות חקלאית

בתאי שטח 601-603:

יותרו שימושים בהתאם לתכניות מאושרות

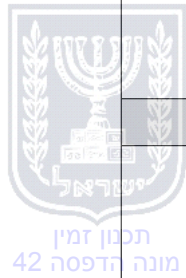
4.11

שטח ציבורי פתוח

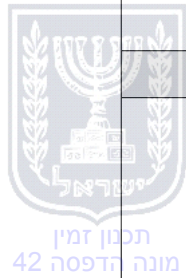
4.11.1

שימושים

- א. גינון ופיתוח נופי, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ.
- ב. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים.
- ג. פתרונות מיגון נקודתיים.
- ד. מסחר כגון בית קפה, מסעדה, גלריה.
- ה. מרכז מידע, מוזיאון, מבנה לתנועות נוער וכד'.



4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>ו. מבני שירותים ציבוריים</p> <p>ז. משרד תפעולי / מחסן לאחזקת השטח</p> <p>ח. חניות</p> <p>ט. הצללה קלה.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p> <p>2. בתכנון שצ"פ יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו.</p> <p>3. שימושי מבני הציבור, משרד תפעולי וחניות יותרו בתאי השטח 1822 פארק רובעי ו- 1811 פארק עתיקות בלבד.</p> <p>4. שימושי המסחר ושירותים ציבוריים יותרו בתאי שטח שגודלם מעל 3 דונם עד 150 מ"ר לכל מוקד.</p> <p>5. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים ומניעת מינים פולשים.</p> <p>6. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ובמתקני תשתיות ככל הנדרש.</p> <p>7. תכנון פארק העתיקות יעשה בשיתוף עם רשות העתיקות.</p> <p>8. הפיתוח המוצע בתא שטח 1801, באזור הגובל בשמורת הטבע, יעשה בהיוועצות עם רט"ג. בשצ"פים מס' 1811 (תל מנוח), 1801 (דופן נחל אופקים) תותר כניסת רכב מנועי וחניה בתחומי דרכים וחניות שייעודו לכך בלבד.</p> <p>9. שצ"פ 1813 יתוכנן כך שישמר רצף בין שצ"פ 1811 (תל מנוח) לשטח הפתוח הגובל בנחל אופקים (תא שטח 1895).</p>
4.12	שמורת טבע
4.12.1	שימושים
	<p>א שמירה על המצב הטבעי, ערכי נוף ומורשת.</p> <p>ב. טיילת.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל.</p> <p>ד. שילוט, מתקני הנגשה ו/או בטיחות.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1 פיתוח בתחום שמורת הטבע יעשה בתכנון רשות הטבע והגנים ובתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטח שמורת הטבע יחולו לפי הענין הוראות "חוק גנים לאומיים", שמורות טבע, אתרי הנצחה תשנ"ח 1998.</p> <p>3. טרם עבודות פיתוח בשטחים הגובלים בשמורה, יעשה שיקום למפגעים קיימים בתחומה, כגון: פסולת בניה ואחרת, בליווי של רט"ג.</p> <p>4. בשטח בייעוד שמורת טבע לא תותר כניסת רכב מנועי למעט לצרכי תחזוקה.</p>
4.13	טיילת
4.13.1	שימושים



4.13	טיילת
	<p>א. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ב. רחבות, פינות ישיבה, מוקדי עניין, ונקודות מוצא לשבילי טיול.</p> <p>ג. הצללות, תאורה, ריהוט רחוב, שילוט, אמצעי בטיחות ונגישות.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פתוח הטיילת יכלל בתכנית הפתוח.</p> <p>2. בשטח שבין הטיילת למגרשי המגורים הסמוכים יתוכנן חייץ ירוק ברוחב 5 מ' לפחות.</p> <p>3. בשטח שבין הטיילת לבין שמורת הטבע יהיה פיתוח אקסטנסיבי בדומה לשמורה.</p> <p>4. תכנון הטיילת ישמור על מבטים פתוחים לכיוון הנוף של נחל אופקים.</p> <p>5. הפיתוח הנופי יתבסס על קרקע חישוף מקומית שאינה נגועה בצמחים פולשים, בהנחיית אקולוג. הצמחיה תהיה מקומית, ותתוכנן על ידי אדריכל נוף בשיתוף אקולוג, שילווה את עבודות הפיתוח.</p> <p>6. ניטור אקולוגי לבחינת השפעות הפיתוח על שמורת הטבע הסמוכה יתבצע על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>7. תאורת הטיילת תתוכנן למניעת זליגת אור (זיהום אור) אל השטח הפתוח. תכנון התאורה יתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>
4.14	מרכז תחבורה
4.14.1	שימושים
	<p>א. חניון לאוטובוסים.</p> <p>ב. חדר מנוחה לנהגים.</p> <p>ג. משרד.</p> <p>ד. שירותים.</p> <p>ה. חניה לרכב כבד.</p> <p>ו. סככות המתנה לנוסעים.</p>
4.14.2	הוראות
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p>
4.15.2	הוראות
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p> <p>ג. הצללה קלה כגון פרגולה.</p> <p>ד. שדרה ובתחומה קיוסקים ובתי קפה.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תא שטח 2023 יאפשר בתחומו שדרה.</p>

4.16

דרך מוצעת

2. פיתוח כביש שדה תימן יתייחס לממשק עם נחל פטיש, בין השאר בנושאים הבאים:
 - א. צמצום קווי הדיקור לצורך הקמת הכביש ככל הניתן.
 - ב. סימון ותיחום אזור העבודה בגדר למניעת כניסה של כלים כבדים דרומה אל גדת הנחל ושפיכת פסולת בניה לאפיק הנחל.
 - ג. תאורה במקטע זה תהיה מוגבלת ומופנית כלפי צפון.
 - ד. תנאי לביצוע עבודות פיתוח למקטע המדובר יהיה פיקוח של רט"ג בעת העבודות.
 - ה. פתוח הדרך יכלול אמצעים למניעת סחף קרקע באזורי הנחלים, בהתייעצות עם קק"ל.
 - ו. פתוח הדרך יכלול אמצעים לוויסות עוצמות הנגר מהכביש לנחל פטיש.
3. דרכים שרוחבן עד 14 מ' ניתן יהיה לפתח כדרכים מרוצפות, ולכלול בהן גם ערוגות גינון וריהוט רחוב.

4.17

דרך משולבת

4.17.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. פתרונות מיגון נקודתיים.

4.17.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

1. זכויות הדרך לכלי רכב ולהולכי רגל ישולבו ברוחב הדרך ללא הפרדה ביניהם.
2. ניתן לכלול בדרך גם ערוגות גינון וריהוט רחוב.

4.18

דרך ו/או טיפול נופי

4.18.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. טיפול ושיקום נופי בצידי הדרך.
- ג. גינון.

4.18.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. שטחים ביעוד זה מיועדים לטיפול נופי בצידי הדרך ולשיקום שטחים ששימשו לדרך זמנית בעת הקמתה.
2. במידת הצורך, ניתן לבצע פעולות זמניות להסדרה נופית עד לביצוע בפועל של הדרך.
3. תנאי לביצוע עבודות פיתוח בכביש שדה תימן בממשק עם נחל פטיש יהיה פיקוח של רט"ג בעת העבודות.

4.19

שביל

4.19.1

שימושים

- א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ב. גינון ותאורה.
- ג. הצללה קלה.
- ד. מעבר רכב שירות וחירום.

4.19.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.20	חניון
4.20.1	שימושים
	<p>א. חניון לרכב.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל.</p> <p>ג. מעבר לרוכבי אופניים.</p> <p>ד. צמחייה וטיפול נופי.</p>
4.20.2	הוראות
4.21	דרך נופית
4.21.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p> <p>ג. הצללה קלה, כגון פרגולה.</p> <p>ד. טיפול נופי.</p>
4.21.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. הדופן המערבית של הדרך תפותח כטיילת נופית הנושקת לגבול הפארק, ותכלול בין היתר מצפורים ורחבות לכניסה אליו. יישמרו מבטים פתוחים ושבילים מחברים אל הפארק.</p> <p>2. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים, וכן על הצללה.</p> <p>3. לא תותר הקמה של מבנים למעט תחנות הסעה ומיגוניות.</p> <p>4. הדרך תהיה מרוצפת.</p>
4.22	שטח לתכנון בעתיד
4.22.1	שימושים
	<p>בתא שטח 701 :</p> <p>א. שטח לתכנון בעתיד.</p> <p>ב. עד לאישורה של תכנית מפורטת בשטח זה יתאפשרו השימושים הקבועים בתכניות המאושרות.</p>
4.22.2	הוראות
4.23	מגורים מסחר ותעסוקה
4.23.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ג. שימושי תעסוקה כגון : משרדים, שירותים עסקיים, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, מוסדות כספיים, מרפאות וכד'.</p> <p>ד. תעשייה מתקדמת.</p> <p>ה. שימושים מסחריים כגון : אולמות תצוגה, חנויות, סדנאות וגלריות, סניפי דואר, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, ומקומות בילוי וכד'.</p> <p>ו. שטחים פתוחים ופיתוח נופי לרווחת הדיירים העובדים באזור ומבקרים.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול השימושים המותרים.</p>
4.23.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.23

מגורים מסחר ותעסוקה

1. חזית מסחרית:
- א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בנין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.
- ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,
- ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'.
- ד. תקרת המעבר המקורה תוכל לשמש כמרפסת לקומה שמעליה. יותר קירוי קל של המרפסות, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.
2. שימושי התעסוקה יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.
3. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
4. דירות המגורים יהיו בקומות העליונות של הבניינים, ושימושי המסחר והתעסוקה יהיו במספר קומות מסד של בניינים אלה.
5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדים בין היעודים בשימוש משולב זה
6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

4.24

דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.24.1

שימושים

- א. דיור מוגן בהתאם לחוק.
- ב. מתקנים הנדסיים, קווי תשתיות,
- ג. שירותים עסקיים ומשרדים.
- ד. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).
- ה. שימושים מסחריים חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות. ומקומות בילוי.
- ו. שימושים ציבוריים כגון דת, קהילה ורווחה.
- ז. שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.
- ח. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

4.24.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.
2. בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.
3. שטח כל דירה לא יעלה על 70 מ"ר.
4. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדים בין היעודים בשימוש משולב זה
6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג

4.24

דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

הגבוה ביותר בבניין .

7. חזית מסחרית :

א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בנין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.

ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,

ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'

4.25

מסחר ותעסוקה

4.25.1

שימושים

א. משרדים

ב. שירותים עסקיים.

ג. מעבדות למחקר ופיתוח.

ד. מרכזי הפצה לוגיסטיים, שירותי רכב.

ה. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.

ו. שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד, הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, אולמות אירועים, מרכז ירידים וכד'.

ז. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה.

ח. שטחים פתוחים, גינון ופיתוח נופי.

ט. הצללה קלה.

י. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.

יא. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול השימושים המותרים.

4.25.2

הוראות

א

איכות הסביבה

השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.

ב

הוראות בינוי

1. מיקום מתקנים הנדסיים וחנוונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.

2. בקומת הקרקע תותר אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר חריגה של עד 2 מ' מקו הבניין.

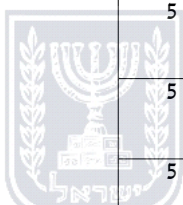
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			גודל מגרש מזערי	גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
מגורים א'		400 - 101	246611	470		110971	24663	24663	160297	45	9	2	3	3	5	
מגורים ב'	מגורים	- 1001 1109	228412	1500		136350	22841	45450	204641	50	12	4	3	3	5	
מגורים ג'	מגורים	- 1301 1312	70321	2250		88920	18375	12100	134397	45	30	11	3	3	5	
מגורים ג'	מסחר	- 1301 1312				7032	2110	5860					3	3	5	
מגורים ג'	מגורים	- 1313 1322	49755	2250		45810	9470	6225		45	20	8	3	3	5	
מגורים ג'	מסחר	- 1313 1322				4974	1493	4145					3	3	5	
מגורים ג'	מגורים	- 1323 1354	153459	2250		141160	29160	19125		45	20	8	3	3	5	
מגורים ד'	מגורים	- 1401 1404	36792	5000		60470	12505	8225	89049	40	46	14.3	5	5	5	
מגורים ד'	מסחר	- 1401 1404				3679	1104	3066	(1)				5	5	5	
מגורים ד'	מגורים	- 1405 1418	125363	5000		158450	32740	21525	212715	40	33	11	5	5	5	
מסחר	מסחר	801	3912	1500		2347	704	1956		50	10		5	5	5	
משרדים	משרדים	- 1501 1507	58236	2000		58236	17470	48530	124236	50	25		5	5	5	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	- 3001 3002	7468	(2)		4332			4332	58	8		5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	- 1701 1735	280054	1000		224046	28006	28006	280058	40	15		5	5	5	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	,1811 1822	108203	(2)		2705	811		7032	6	5		10	10	10	
שטח ציבורי פתוח	מסחר	,1811 1822				2705	811									

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד ימני	ציד שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות											
שטח ציבורי פתוח	מסחר	1801, 1802, 1804, 1807, 1809, 1810, 1813, 1815, 1821, 1824 - 1826, 1828 - 1830, 1832, 1835	263960			2550	765							10	10	10	
דרך מוצעת	מסחר	2023	63301			633	95		728	2.4	5	1		15	15	15	
מרכז תחבורה		2201	11232			112	0		146	1.5	5	1		5	5	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	- 1611 1618	59485	3000	61520	12720	8367	112004	45	536	9	30	8	5	5	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	- 1611 1618			5948	1785	2479							5	5	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	- 1611 1618			11897	3571	3717							5	5	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	- 1619 1632	101130	3000	69610	14400	9471	143454		607	5	20	5	5	5	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	- 1619 1632			10114	3035	4213							5	5	5	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	- 1619 1632			20224	6068	6319							5	5	5	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	- 2651 2652	26205	5000	52400	10480	13100	81139	50	524	18	26	7	1	5	5	5
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר				1311	394	1093								5	5	5
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור				1311	394	656										
מסחר ותעסוקה	מסחר	- 1651 1659	297091	2500	29709	8914	24759	652321	50			25	6	1	5	5	5
מסחר ותעסוקה	תעסוקה				326800	98040	163402										



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
7275	5	400 - 101		מגורים א'
13635	5	1109 - 1001	מגורים	מגורים ב'
11610	5	1312 - 1301	מגורים	מגורים ג'
	0	1312 - 1301	מסחר	מגורים ג'
5985	5	1322 - 1313	מגורים	מגורים ג'
	0	1322 - 1313	מסחר	מגורים ג'
18420	5	1354 - 1323	מגורים	מגורים ג'
7905	5	1404 - 1401	מגורים	מגורים ד'
	0	1404 - 1401	מסחר	מגורים ד'
20685	5	1418 - 1405	מגורים	מגורים ד'
	0	801	מסחר	מסחר
	5	1507 - 1501	משרדים	משרדים
	5	3002 - 3001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	5	1735 - 1701	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	10	1822, 1811	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		1822, 1811	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	10	1810, 1809, 1807, 1804, 1802, 1801 - 1828, 1826 - 1824, 1821, 1815, 1813 - 1835, 1832, 1830	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	15	2023	מסחר	דרך מוצעת
	5	2201		מרכז תחבורה
8040	5	1618 - 1611	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1618 - 1611	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1618 - 1611	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
9105	5	1632 - 1619	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1632 - 1619	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1632 - 1619	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7860	0	2652 - 2651	מגורים	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	5		מסחר	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	0	1659 - 1651	מסחר	מסחר ותעסוקה
			תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(2) בכל היעודים בהם מותרות קומות חניה בתת הקרקע, תותר קומת חניה נוספת בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זאת.

(3) פירוט הזכויות לפי מגרשים מופיע בנספח מס' 1 "הערות לזכויות הבניה" המצורף להוראות תכנית זאת.

(4) ביעודים מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה משרדים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7 לתכנית.

(5) ביעודים מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, שצ"פ ודרכים תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקני חלוקת גז טבעי בהיקף של עד 70 מ"ר למתקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ביעוד מגורים ד' יותרו מעונות יום בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר עיקרי מתוך הזכויות הרשומות.

(2) ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. גגות המבנים : הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

ב. דודי שמש : בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ג. מערכות ומיזוג אויר : לא תותר הרכבת מזגנים גלויים בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, אם יידרש, יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.

ד. צנרת : לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של : חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.

ה. מסתורי כביסה : מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. בקומות שמעל קומת הקרקע, יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה.

ו. שילוט : בכל מבנה יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. התקנת שילוט מסחרי תהיה באישור הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית, ותוצג בבקשה להיתר בניה. לא תותר התקנת שלטים מסחריים על מבני מגורים.

ז. מבנים לשטחי שירות : מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש ישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.

ח. פרגולות : יותרו פרגולות כהגדרתן בתקנות.

ט. מרתפים : מרתפים יותרו עד גובה של 1.5 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת, ויאווררו היטב באמצעות פתחים בחלונות עליונים או באמצעות "חצר אנגלית".

י. חומרי גמר : המבנים (למעט בתים חד/דו משפחתיים) יחופו במלואם בחיפוי קשיח בתיאום עם הועדה המקומית.

יא. כניסה וחדרי מדרגות : רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיאורו ויאווררו באופן טבעי.

6.2**הוראות פיתוח**

1. שטחי התארגנות :

א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' מהשטחים הפתוחים וממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ב. 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.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל : הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.

ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים "שטחים פתוחים", "שמורת טבע", "קרקע חקלאית" "דרך נופית" ו"טיילת".

6.2

הוראות פיתוח

2. פיתוח מגרשים

גינון ציבורי : בכל תא שטח, במסגרת תכנית הבינוי יוצג הגינון הציבורי המוצע לכל המתחם יחד, בהתחשב בחניה הנדרשת ודרישות נגישות ובטיחות. שטח הגינון יהיה גדול ככל הניתן ובתיאום עם משרד מהנדס העיר והוועדה המקומית.

3. פיתוח שצ"פים :

- א. יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תשמור על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים, בהתאם למפורט בנספח הנוף.
- ב. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.
- ג. ניתן לשלב ריכוזי פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים ואקסטנסיבי במקומות מוגדרים. פיתוח אינטנסיבי יכלול מוקדי פעילות לפנאי וספורט ומגוון מתקנים ומגרשים, בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי. פיתוח אקסטנסיבי בשצ"פים שכונתיים ועירוניים יהווה עד 50% משטח השצ"פ.
- ד. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון חסכונית במים וממינים ארץ ישראלים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- ה. 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר.
- ו. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק
- ז. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינון והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- ח. מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.
- ט. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- י. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.
4. תכנית הפיתוח לשטחים הפתוחים ושמורת הטבע הסמוכים לנחל אופקים תתוכנן כחטיבה אחת בליווי אקולוג. ותכלול התייחסות לממצאי הדוח האקולוגי לרבות לנושא נטיעת מינים מקומיים בערוצי הנחלים וגדותיהם, הימנעות מנטיעת עצים בגדה המזרחית של נחל הלמות, איסוף שכבת קרקע עליונה (Topsoil), ריכוזה באתר מיועד והחזרתה לשטחים שהופרו, לפני פעולות הכשרה בשטח טבעי.
5. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות טיפול לסילוק מינים פולשים.

6.3

הוראות פיתוח

6. פיתוח כבישים, דרכים וחניות למעט בדרך ארצית דרך שדה תימן ומחלף מוצע :

- א. כל הכבישים באותה רמה עירונית יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.

הוראות פיתוח**6.3**

ב. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.
ג. במקומות בהם מסומן גשר בתשריט - חציות נחל אופקים - יוקמו גשרים עפ"י ההנחיות הבאות:

1. שמירה על מערכת הניקוז, ולפי הנחיות רשות הניקוז.
2. שמירת מרחב פתוח מתחת לגשרים ללא פגיעה בנחל וברצף פארק הנחל.
3. שמירת מעבר רציף לשבילי הולכי רגל / אופניים, מעברים לבע"ח.
4. עיצוב הגשרים בשפה אחידה תוך השתלבות בנוף המקום.
5. עיצוב מעקות הגשרים באופן "אורירי" המאפשר מבטים לנוף.

ד. תכנית פיתוח של כביש או חניה תכלול את כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות למגרשים; מקומות חנייה במגרשים ולאורך הכביש; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, ריהוט רחוב; מדרכות, פרטים מיוחדים ככל שיש, גינון והשקיה ומערכות תת קרקעיות מתוכננות. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
תכנית כביש הכולל גשר תכלול פירוט בתכניות, חתכים, חזיתות ופרטי מעקות.
ה. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב עצי רחוב בעלי נוף רחב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו עד 12 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.
ו. חתכי הרחוב של הגשרים יתוכננו לחתך המינימלי ההכרחי.

7. הנחיות לנטיעות עצים:

- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול בעומק מתאים בעל פרטי איטום וניקוז הולמים.
- ד. יש לתעדף עצים, נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.

8. מחלף ודרך ארצית:

הנחיות נופיות:

- א. ישומרו העצים והצמחיה הקיימים מחוץ לדיקורי הדרך.
- ב. המקטע הבין עירוני והמחלף יפותחו ברמה אקסטנסיבית ויכללו נטיעות ממניי הצמחיה הטבעית ושיקום המדרונות.
- ג. המקטע העירוני יפותח ברמה אינטנסיבית בדגש על הכניסה לעיר ויכלול שדרת עצים ונטיעות עצי צל לאורך שביל האופניים והמדרכה.
- ד. גמר קירות יהיה בטון חזותי או בחיפוי עמיד בגוונים שישתלבו בנוף הסובב.
- ה. עמודים ימוקמו ככל הניתן מחוץ לתחום הנחל.

עתיקות**6.4**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד

<p>עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. איכות אויר וריחות</p> <p>מערכות האוורור של הבניינים (מלבד מגורים א' - ב') יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, אם יש, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות. ב. פסולת</p> <p>חדרי / מתחמי האשפה לכלל המבנים (מלבד מגורים א') יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקור, כמו כן יתוכננו מרכזי פסולת שכונתיים.</p> <p>חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים נוספים לרבות גידור / סגירה למניעת כניסת בעלי חיים.</p> <p>בשימושים מעורבים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למסחר לבין מתקני פסולת מגורים</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים</p> <p>בתאי שטח בהם יוחזקו חומרים מסוכנים, מתן ההיתר מותנה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית אופקים והכללת מידע בהתאם לדרישתם כמו כן בחינת הצורך בשמירת מרחק הפרדה לפי מסמך מדיניות למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מחזור</p> <p>בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ו. אקוסטיקה</p> <p>1. בהיתר בנייה בתא שטח הכולל שימושים מעורבים, יוגש תכנון אקוסטי מפורט ליחידה הסביבתית, שיציג פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת הרעש מהשימושים העסקיים למגורים ומבני ציבור.</p> <p>2. תנאי לביצוע כביש מס' 2 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית ותכנון פתרונות אקוסטיים למגרשים הגובלים במידת הצורך, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ז. מניעת מטרדים בזמן עבודות</p> <p>תנאי להתחלת עבודות הוא תאום וקבלת הנחיות למניעת מפגעים בזמן הבצוע. ההנחיות יתייחסו בין השאר למניעת התפשטות נגיף הלשמניה, מטרדי אבק, רעש וכיו"ב.</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>בתא שטח ביעוד שטחים פתוחים, לא יותרו עבודות, ובכלל זה עבודות זמניות, אלא לשימושים שהותרו על פי תכנית זו.</p> <p>ח. שימור ערכי טבע</p> <p>1. עריכת סקר לאיתור צמחים נדירים תתבצע לפני תחילת העבודות, בהתאם להנחיית רט"ג ובהתייחס לשימושים בשטח בו מתקיימות העבודות. . בהתאם לתוצאות הסקר תבוצע העתקה של הצמחים, ככל שיידרש בליווי אגרונום או אקולוג ובתיאום עם רט"ג</p> <p>2. יש לתכנן את הניקוז באופן שישלב אמצעים לוויסות זרימות חורפיות מהשכונה לערוצי הנחלים.</p> <p>מעברי הניקוז המוצעים במסגרת מסמכי התכנית ישמשו גם כמעברי בעלי חיים ויתוכננו תוך התייחסות לנספח הניקוז.</p> <p>3. התאורה בדופן כלפי השטחים הפתוחים תכוון כלפי הקרקע ואל השטח הבנוי בלבד. ולא תהיה כלפי השטחים הפתוחים</p> <p>4. פיתוח השטחים הפתוחים הגובלים בשמורת הטבע יהיה מינימאלי על מנת לצמצם את השפעות הפיתוח ותנועת המטיילים בשטחים אלו. תמנע כניסת כלי רכב לשטחים אלו למעט למטרות תחזוקה ובטיחות. התכנון יכלול הגדרת נתיבי תנועה (ברגל ובאופניים) נקודות צל ומים, נקודות לאיסוף אשפה וכד'.</p>	
חשמל	6.7
<p>א. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה משרדים. 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>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>	
ניקוז	6.8
<p>א. כל עבודה הנוגעת ברצועת נחל אופקים תקבל את התייחסות רשות הניקוז.</p> <p>ב. יש לתכנן את הניקוז באופן שישלב אמצעים לוויסות זרימות חורפיות מהשכונה לערוצי הנחלים.</p> <p>ג. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון : יתושים, ריחות וכד'.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. קידוחי החדרה במגרשים פרטיים וציבוריים יחויבו בהתאם לבדיקת התכנות שתערך לסוג ומאפייני הקרקע ופוטנציאל החידור.</p> <p>2. יישום מיתון הנגר במגרשים יעשה באמצעות שימוש במנגנונים שונים במגרשים הפרטיים והציבוריים להלן :</p> <p>א. מגרשים פרטיים :</p> <p>תובטח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה. במידת האפשר, 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש</p>	

6.8

ניקוז

יובילו אליו.

מרזבים וצנרות מי גשם לא יחוברו למערכת הניקוז והתיעול אלא ישפכו בשפיכה חופשית אל שטחים ירוקים פרטיים וציבוריים. המהווים שטחים חדירים למים.

משטחים רציפים ואטומים כגון חניות יבוצעו ככל הניתן מחומרים חדירים (אספלט פורוזיבי, מרצפות חדירות וכד').

קרקע מגוננת במפלס 0.00 של מבנים תנוקז באמצעות צנרת שרשורית לנקודות ריכוז ומשם למוצאי ניקוז מוסדרים.

ב. מגרשים ציבוריים:

שטחי מבואות למבנים ירוצפו בחומרים סופגי מים בעלי פורוזיביות גבוהה ומקדם נגר נמוך. תאי שטח 1801, 1802, 1811, 1822 ו-1884 יתוכננו ברום נמוך מפני השטח, כך שיוכלו לשמש כמתקני מיתון וויסות והשהיית נגר. יש לתכנן אמצעים לשמירה על בטיחות המשתמשים בשצ"פ. בתא שטח 1884, המתקן יתוכנן במרחק של 10 מ' לפחות מקווי חשמל ראשיים.

ג. כבישים:

מעבירי מים בכביש שדה תימן ואופקים יתוכננו בהתאם לקריטריון התכן של מעבירי המים העוקבים בתוואי רכבת ישראל.

הנגר מהכבישים יופנה (בשיפועי צד) אל צדי הכביש לאורך אבני השפה. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.

בכבישים בהם השיפוע הרוחבי רציף בחדך כולל חניות, שבילי אופניים וכד', ללא אבן שפה משמעותית, יבוצע ריכוז הנגר אל מערכת התיעול באמצעות אבן תעלה בתפר בין הכביש והחניות (את החניה יש לתכנן עם שיפוע הפוך משיפוע הכביש). לאורך אבן תעלה יותקנו קולטנים למי גשם ללא אבן צד.

ד. מתקני ויסות ותעלות נגר פתוחות:

1. בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים חקלאיים יותר פיתוח מתקני ויסות נגר ותעלות נגר פתוחות.

2. בתחום מגרשים שגובלים בכביש מס' 1 תותר הקמת תעלות ניקוז פתוחות.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. גובה הבנייה המירבי הוא 53 מ' מעל פני השטח. עבור מחלף 25/כביש שדה תימן גובה הבניה המקסימלי יהיה 247 מ' מעל פני הים וממערב לנחל אופקים הגובה המקסימלי יהיה 152 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב) תהווה סטיה ניכרת מהתכנית אלא עם התקבל אישור נציג שהב"ט בועדה המחוזית ואישור רשות התעופה האזרחית.

ב. הודעה בדבר הגשת תכניות בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית תועבר לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית.

6.11

תכנון הנדסי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובנייה על פי סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. התכן הסיסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.
2. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול הוועדה המקומית, יהיה סקר תגובת אתר מסוים ע"פ ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5 או ע"פ גיליון עדכני יותר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס לתכן הסיסמי של מבנים אלו.
3. תנאי למתן היתר בנייה למבני במרחק של עד 100 מ' מערוצי הנחלים המקיפים את התכנית יהיה שלילת קיומם של תנאים המאפשרים התנזלות על בסיס המאפיינים הגיאוטכניים וההידרולוגיים (מפלס מי תהום) בתחום ההיתר. ממצאי הבדיקה יצורפו למסמכי ההיתר. במידה ומתקיים פוטנציאל להתנזלות, יוטמעו בתכנון המבנים אמצעי ביסוס ופיתוח מתאימים בהתאם להמלצות הבדיקה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 1. מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש,
 2. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
 3. מפלסי מבנים וכניסות למגרשים כולל התייחסות לטופוגרפיה הטבעית, חזיתות כולל חזית הרחוב, פתחים, חומרי בנין, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, תשתיות קוויות ונקודתיות וכו'.
 4. חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע, וגמר זמני אם קיים.
 5. פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכו"ב.
 6. מיקום ופירוט: חדר אשפה ומרכזי מחזור בנייניים ו/או שכונתיים, מתקנים להפרדת פסולת במקור אם רלוונטי, מתקני שירות, ומיקום חניות.
 7. תכנית גינון והשקיה.
- הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית.
8. קביעת אלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה ע"פ המדיניות התקפה באותה העת, כולל התייחסות לכיווני השמש ולשונות הרוחות בהעמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית, פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה, העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים, חסכוניים ונקיים, שימוש בצמחיה ונטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים ותכנון תאורת חוץ למניעת זיהום אור וחסכון.
9. לתאי שטח שאינם מגורים א', יוצגו גם: עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב, וכד'.
10. בתאי השטח למבני ציבור תוצג תכנית לחלוקת השטח בקני"מ 1:500 למתחמי בניה לפי פונקציות כולל דרכי גישה, פתרונות תנועה ותשתיות ומתקנים הנדסיים. תכנית הפיתוח המפורטת תוגש רק לחלק הרלוונטי המבוקש לבנייה באותה העת.
- ב. שטחים ציבוריים פתוחים: בעת הגשת היתר למתקנים הנדסיים, ו/או פיתוח נופי בשטחים אלו תוכן תכנית בינוי ופיתוח בהתייחסות לכל תא השטח המבוקש.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

ג. דרכים וחניות למעט דרך ארצית, המחלף המוצע בתחומה ודרך שדה תימן: תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית/ מפקח התעבורה המחוזי, ורשות התמרור המוסמכת.

ד. תנאי למתן היתר בנייה או חפירה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח הרלוונטי.

ה. תשתיות:

1 חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים לרבות הנחיות בנושא מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תנאי למתן היתרי בניה לפיתוח תאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות במערב התכנית יהיה העתקת קוי החשמל מתח עליון ומתח גבוה המסומנים לביטול.

2. גז טבעי:

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/ או נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם, ככל ומוצע קו חלוקה באזור.

ו. ביוב:

1. תנאי למתן היתר בניה השלמת פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר

2. תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת אופן הטיפול בשפכים של מבני תעסוקה, מסחר ומבני ציבור לרמה של שפכים סניטריים לפני ההזרמה למערכת האיסוף.

6.13

תשתיות

1. קווי התשתית יותרו בכל ייעודי הקרקע, תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש למעט במגרשי המגורים בהם לא תותר העברת קווי תשתית

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך ו/ או נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

3. תשתיות חשמל סימון בתשריט "מסדרון תשתיות עיליות":

א. השטח המסומן כמסדרון תשתיות עיליות מיועד להעברת קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

ב. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל.

ג. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.

ד. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.

ה. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף ד לעיל. גבול מסדרון

התשתית העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.

ו. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם.

6.13

תשתיות

ז. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.

ח. תנאי למתן היתר בניה באזור המסומן בהנחיות מיוחדות יהיה הקבוע בסעיף 6.12 (ה) (1) (ב).

4. תשתיות גז :

חלוקת גז טבעי

א. מתקנים עבור חלוקת גז טבעי יתאפשרו בתחום יעודי הקרקע הבאים : שצ"פ, מתקן הנדסי, דרכים, מסחר ותעסוקה.

תשתיות גז בסימון בתשריט "מסדרון תשתיות תת קרקעיות"

ב. בתאי השטח בהם מסומן קו גז ומגבלותיו יחולו הוראות תמ"א/37/א. התכנית אינה מונעת את הקמת תשתית הגז בהתאם לתמ"א/37/א.

ג. תכנון מפורט וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, בתחום קוי הבנין ורצועת צינור הגז, יהיו בכפוף לתיאום מול נתג"ז ורשג"ז.

ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור הגז תהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז.

ד. ברצועת התשתיות יישמרו מרחקי בטיחות בין התשתיות השונות. הנגישות אל התשתיות ברצועה תתאפשר בכל עת. תכנון מפורט של הדרך ההיקפית יהיה בתיאום עם נתג"ז, לרבות ניקוז ופיתוח נופי.

ה. תנאי לביצוע תשתית החשמל המקבילה לתמ"א/37/א/1 יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות הנחיות רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה. ככל שתידרש התקנת הגנה קתודית על צינור הגז, היא תעשה בתיאום עם נתג"ז.

5. מים

א. קו המים המסומן לביטול, יבוטל בהתאמה לפיתוח השכונה.

ב. מעל קו מקורות בקוטר "43 בתחום התכנית יש לשמור על רצועות של 10 מ' משני צדדיו ללא בנייה, שמאפשרת דרך גישה פנויה למעבר לצורך טיפול ואחזקת הקווים.

ג. תנאי לביצוע המחלף הינו תיאום עם מקורות לעניין העתקת קווי המים אשר בתחום המחלף.

6. עבודות בתחום דרך ארצית, דרך שדה תימן והמחלף המוצע בתחומם תהיינה בתיאום עם נתיבי ישראל.

6.14

חומרי חפירה ומילוי

. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים :

א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.

ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל- 6 חודשים.

ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.

2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 חציבה ומילוי

3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה על פי דין.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממעד קבלת ההודעה.

6.16

זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	

7.2 מימוש התכנית

1. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל
2. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צד י שמאלי	צד י ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	353	54	54	245	470	544	101	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	334	51	51	232	470	515	102	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	333	51	51	231	470	514	103	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	495	104	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	495	105	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	495	106	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	495	107	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	495	108	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	349	54	54	241	470	536	109	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	1,123	173	173	777	470	1,728	110	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	1,131	174	174	783	470	1,742	111	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	1,130	174	174	782	470	1,740	112	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	1,133	174	174	785	470	1,747	113	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,276	196	196	884	470	1,966	114	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,377	212	212	953	470	2,120	115	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,324	204	204	916	470	2,038	116	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	970	149	149	672	470	1,496	117	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	956	147	147	662	470	1,473	118	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	929	143	143	643	470	1,431	119	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	936	144	144	648	470	1,441	120	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	960	148	148	664	470	1,477	121	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	677	104	104	469	470	1,044	122	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	669	103	103	463	470	1,030	123	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	669	103	103	463	470	1,030	124	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	669	103	103	463	470	1,029	125	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	669	103	103	463	470	1,029	126	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	661	102	102	457	470	1,016	127	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	632	97	97	438	470	974	128	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	629	97	97	435	470	969	129	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	616	95	95	426	470	946	130	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	131	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	132	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	133	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	134	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	135	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	136	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	662	102	102	458	470	1,019	137	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	714	110	110	494	470	1,100	138	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	689	106	106	477	470	1,061	139	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	650	100	100	450	470	1,001	140	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	819	126	126	567	470	1,262	141	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	756	116	116	524	470	1,165	142	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	771	119	119	533	470	1,187	143	מגורים	מגורים א

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מפסות (מ"ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	753	116	116	521	470	1,158	144	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	759	117	117	525	470	1,162	145	מגורים	א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,221	188	188	845	470	1,880	146	מגורים	א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,221	188	188	845	470	1,880	147	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	656	101	101	454	470	1,010	148	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	996	149	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	996	150	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	996	151	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	996	152	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	996	153	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	656	101	101	454	470	1,010	154	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	694	107	107	480	470	1,068	155	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	156	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	157	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	158	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	159	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	160	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	694	107	107	480	470	1,068	161	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	756	116	116	524	470	1,166	162	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	163	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	164	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	165	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	166	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	167	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	694	107	107	480	470	1,069	168	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	694	107	107	480	470	1,069	169	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	170	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	171	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	172	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	173	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	683	105	105	473	470	1,052	174	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	756	116	116	524	470	1,165	175	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	632	97	97	438	470	975	176	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	177	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	178	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	179	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	180	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	181	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	611	94	94	423	470	940	182	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	612	94	94	424	470	944	183	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	612	94	94	424	470	944	184	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	612	94	94	424	470	944	185	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	612	94	94	424	470	944	186	מגורים	א

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ'רפסות (מ"ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	598	92	92	414	470	922	187	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	495	188	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	488	189	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	487	190	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	487	191	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	316	49	49	218	470	486	192	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	316	49	49	218	470	486	193	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	314	48	48	218	470	485	194	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	314	48	48	218	470	485	195	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	314	48	48	218	470	485	196	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	314	48	48	218	470	485	197	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	316	49	49	218	470	486	198	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	316	49	49	218	470	486	199	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	487	200	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	487	201	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	488	202	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	318	49	49	220	470	489	203	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	357	55	55	247	470	550	204	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	205	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	206	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	207	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	208	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	209	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	210	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	211	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	212	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	213	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	214	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	215	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	216	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	333	51	51	231	470	514	217	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	520	218	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	219	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	220	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	221	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	222	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	223	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	224	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	225	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	226	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	227	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	521	228	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	351	54	54	243	470	539	229	מגורים	מגורים א

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ'רפסות (מ"ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	366	56	56	254	470	565	230	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	359	55	55	249	470	554	231	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	357	55	55	247	470	548	232	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	357	55	55	247	470	548	233	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	356	55	55	246	470	547	234	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	356	55	55	246	470	547	235	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	356	55	55	246	470	546	236	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	356	55	55	246	470	546	237	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	356	55	55	246	470	546	238	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	337	52	52	233	470	517	239	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	430	66	66	298	470	662	240	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	509	241	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	509	242	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	508	243	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	508	244	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	329	51	51	227	470	507	245	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	329	51	51	227	470	507	246	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	388	60	60	268	470	597	247	מגורים	מגורים א
45	5	3	3	5	1	2	9	2		3	45%	910	140	140	630	470	1,402	248	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,254	193	193	868	470	1,932	249	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,263	194	194	875	470	1,945	250	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,269	195	195	879	470	1,955	251	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,275	196	196	883	470	1,963	252	מגורים	מגורים א
60	5	3	3	5	1	2	9	2		4	45%	1,280	197	197	886	470	1,969	253	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	708	109	109	490	470	1,090	254	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	701	108	108	485	470	1,078	255	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	694	107	107	480	470	1,066	256	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	687	106	106	475	470	1,055	257	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	680	105	105	470	470	1,045	258	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	674	104	104	466	470	1,036	259	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	668	103	103	462	470	1,027	260	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	663	102	102	459	470	1,019	261	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	658	101	101	456	470	1,012	262	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	655	101	101	453	470	1,007	263	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	651	100	100	451	470	1,003	264	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	649	100	100	449	470	999	265	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	648	100	100	448	470	997	266	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	447	69	69	309	470	687	267	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	340	52	52	236	470	525	268	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	336	52	52	232	470	516	269	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	520	270	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	332	51	51	230	470	511	271	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	334	51	51	232	470	516	272	מגורים	מגורים א

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מפסות (מ"ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צד י שמאלי	צד י ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	507	273	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	332	51	51	230	470	511	274	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	326	50	50	226	470	504	275	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	507	276	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	325	50	50	225	470	500	277	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	326	50	50	226	470	503	278	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	323	50	50	223	470	497	279	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	325	50	50	225	470	500	280	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	494	281	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	522	282	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	283	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	284	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	285	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	286	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	287	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	288	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	289	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	290	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	291	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	292	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	293	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	475	73	73	329	470	732	294	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	345	53	53	239	470	533	295	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	296	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	297	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	298	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	299	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	300	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	301	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	351	54	54	243	470	541	302	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	453	70	70	313	470	697	303	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	331	51	51	229	470	510	304	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	331	51	51	229	470	510	305	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	331	51	51	229	470	510	306	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	489	75	75	339	470	755	307	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	496	76	76	344	470	766	308	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	402	62	62	278	470	618	309	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	402	62	62	278	470	618	310	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	402	62	62	278	470	618	311	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	436	67	67	302	470	672	312	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	386	59	59	268	470	596	313	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	405	62	62	281	470	625	314	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	405	62	62	281	470	625	315	מגורים	מגורים א

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				שטח מגרש כללי
														שרות	עיקרי					
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	396	61	61	274	470	609	316	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	395	61	61	273	470	608	317	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	323	50	50	223	470	497	318	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	488	319	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	317	49	49	219	470	488	320	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	318	49	49	220	470	488	321	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	337	52	52	233	470	519	322	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	346	53	53	240	470	533	323	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	676	104	104	468	470	1,041	324	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	652	100	100	452	470	1,005	325	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	652	100	100	452	470	1,005	326	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	652	100	100	452	470	1,006	327	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	689	106	106	477	470	1,062	328	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	564	87	87	390	470	868	329	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	590	91	91	408	470	907	330	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	535	82	82	371	470	824	331	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	560	86	86	388	470	864	332	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	657	101	101	455	470	1,012	333	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	606	93	93	420	470	933	334	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	580	89	89	402	470	895	335	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	684	105	105	474	470	1,054	336	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	441	68	68	305	470	679	337	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	512	79	79	354	470	787	338	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	580	89	89	402	470	894	339	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	618	95	95	428	470	952	340	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	605	93	93	419	470	933	341	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	755	116	116	523	470	1,164	342	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	619	95	95	429	470	955	343	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	574	88	88	398	470	886	344	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	558	86	86	386	470	860	345	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	605	93	93	419	470	934	346	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	613	94	94	425	470	941	347	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	348	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	349	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	350	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	351	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	352	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	353	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	624	96	96	432	470	961	354	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	662	102	102	458	470	1,020	355	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	707	109	109	489	470	1,087	356	מגורים	א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	492	76	76	340	470	757	357	מגורים	א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	410	63	63	284	470	632	358	מגורים	א

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות



מ'רפסות (מ"ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדי שמאלי	צדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	415	64	64	287	470	639	359	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	418	64	64	290	470	644	360	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	418	64	64	290	470	644	361	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	418	64	64	290	470	644	362	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	421	65	65	291	470	648	363	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	447	69	69	309	470	687	364	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	436	67	67	302	470	672	365	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	392	60	60	272	470	605	366	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	367	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	368	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	369	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	370	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	371	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	372	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	373	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	619	95	95	429	470	954	374	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	629	97	97	435	470	968	375	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	376	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	377	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	378	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	379	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	380	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	381	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	382	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	383	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	384	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	593	91	91	411	470	914	385	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	629	97	97	435	470	968	386	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	337	52	52	233	470	517	387	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	321	49	49	223	470	495	388	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	321	49	49	223	470	495	389	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	523	390	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	524	391	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	318	49	49	220	470	489	392	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	318	49	49	220	470	488	393	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	318	49	49	220	470	487	394	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	325	50	50	225	470	496	395	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	351	54	54	243	470	540	396	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	337	52	52	233	470	520	397	מגורים	מגורים א
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	326	50	50	226	470	504	398	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	637	98	98	441	470	982	399	מגורים	מגורים א
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	605	93	93	419	470	932	400	מגורים	מגורים א



תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
 תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מפסות (מ"ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,036	1001	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,063	1002	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,030	1003	מגורים	ב מגורים
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,013	450	213	1,350	1,500	2,133	1004	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,050	1005	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,790	400	190	1,200	1,500	1,901	1006	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,988	1007	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,060	1008	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,989	1009	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,050	1010	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,956	1011	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,790	400	190	1,200	1,500	1,899	1012	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,987	1013	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,029	1014	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,027	1015	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,991	1016	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,797	400	197	1,200	1,500	1,969	1017	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,067	1018	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,062	1019	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,027	1020	מגורים	ב מגורים
180	5	3	3	5	1	3	12	4		12	50%	2,710	600	310	1,800	1,500	3,103	1021	מגורים	ב מגורים
180	5	3	3	5	1	3	12	4		12	50%	2,701	600	301	1,800	1,500	3,019	1022	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,796	400	196	1,200	1,500	1,966	1023	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,949	1024	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,026	1025	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,025	1026	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,059	1027	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,797	400	197	1,200	1,500	1,971	1028	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,955	1029	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,800	400	200	1,200	1,500	2,002	1030	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,996	1031	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,036	1032	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,020	1033	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,023	1034	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,059	1035	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,021	1036	מגורים	ב מגורים
150	5	3	3	5	1	3	12	4		10	50%	2,253	500	253	1,500	1,500	2,535	1037	מגורים	ב מגורים
150	5	3	3	5	1	3	12	4		10	50%	2,255	500	255	1,500	1,500	2,551	1038	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,797	400	197	1,200	1,500	1,974	1039	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,953	1040	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,982	1041	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,957	1042	מגורים	ב מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,990	1043	מגורים	ב מגורים

מספר מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	שרות					
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,801	400	201	1,200	1,500	2,015	1044	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,055	1045	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,054	1046	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,029	1047	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,804	400	204	1,200	1,500	2,045	1048	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,061	1049	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,801	400	201	1,200	1,500	2,016	1050	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,988	1051	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,056	1052	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,055	1053	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,804	400	204	1,200	1,500	2,045	1054	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,062	1055	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,994	1056	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,796	400	196	1,200	1,500	1,959	1057	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,989	1058	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,801	400	201	1,200	1,500	2,016	1059	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,080	1060	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,083	1061	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,028	1062	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,807	400	207	1,200	1,500	2,068	1063	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,059	1064	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,025	1065	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,800	400	200	1,200	1,500	1,998	1066	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,080	1067	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,083	1068	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,807	400	207	1,200	1,500	2,069	1069	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,062	1070	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,985	1071	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,950	1072	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,027	1073	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,988	1074	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,951	1075	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,037	1076	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,992	1077	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,804	400	204	1,200	1,500	2,038	1078	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,020	1079	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,031	1080	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,026	1081	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,064	1082	מגורים	מגורים ב
150	5	3	3	5	1	3	12	4		10	50%	2,254	500	254	1,500	1,500	2,546	1083	מגורים	מגורים ב
150	5	3	3	5	1	3	12	4		10	50%	2,256	500	256	1,500	1,500	2,565	1084	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,986	1085	מגורים	מגורים ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,951	1086	מגורים	מגורים ב

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מספר מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד שמאלי	ציד ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,025	1087	מגורים	ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,063	1088	מגורים	ב
120	5	3	3	5	1	3	12	4		8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,026	1089	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,025	450	225	1,350	1,500	2,256	1090	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,018	450	218	1,350	1,500	2,184	1091	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,020	450	220	1,350	1,500	2,206	1092	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,027	450	227	1,350	1,500	2,274	1093	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,021	450	221	1,350	1,500	2,213	1094	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,024	450	224	1,350	1,500	2,241	1095	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,020	450	220	1,350	1,500	2,203	1096	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,025	450	225	1,350	1,500	2,251	1097	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,025	450	225	1,350	1,500	2,251	1098	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,025	450	225	1,350	1,500	2,251	1099	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,026	450	226	1,350	1,500	2,261	1100	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,027	450	227	1,350	1,500	2,272	1101	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,022	450	222	1,350	1,500	2,224	1102	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,021	450	221	1,350	1,500	2,212	1103	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,025	450	225	1,350	1,500	2,251	1104	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,025	450	225	1,350	1,500	2,251	1105	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,026	450	226	1,350	1,500	2,261	1106	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,027	450	227	1,350	1,500	2,272	1107	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,026	450	226	1,350	1,500	2,261	1108	מגורים	ב
135	5	3	3	5	1	3	12	4		9	50%	2,027	450	227	1,350	1,501	2,272	1109	מגורים	ב
1605 0	5	3	3	5	1	9	30	11	27	107	45%	18,576	1,675	2,540	12,290	2,250	9,721	1301	מגורים	ג
0										809			291	971	מסחר					
1770 0	5	3	3	5	1	9	30	11	30	118	45%	20,456	1,838	2,800	13,540	2,250	10,696	1302	מגורים	ג
0										890			320	1,068	מסחר					
660 0	5	5	3	5	1	9	30	11	11	44	45%	7,646	688	1,045	5,060	2,250	3,992	1303	מגורים	ג
0										333			120	400	מסחר					
660 0	5	3	3	5	1	9	30	11	11	44	45%	7,644	688	1,045	5,060	2,250	3,995	1304	מגורים	ג
0										333			120	399	מסחר					
1080 0	5	3	3	5	1	9	30	11	18	72	45%	12,504	1,125	1,710	8,280	2,250	6,522	1305	מגורים	ג
0										543			195	651	מסחר					
660 0	5	3	3	5	1	9	30	11	11	44	45%	7,646	688	1,045	5,060	2,250	4,004	1306	מגורים	ג
0										333			120	400	מסחר					
660 0	5	3	3	5	1	9	30	11	11	44	45%	7,652	688	1,045	5,060	2,250	4,034	1307	מגורים	ג
0										336			121	403	מסחר					
1065 0	5	3	3	5	1	9	30	11	18	71	45%	12,332	1,113	1,685	8,150	2,250	6,495	1308	מגורים	ג
0										541			195	649	מסחר					
1065 0	5	3	3	5	1	9	30	11	18	71	45%	12,328	1,113	1,685	8,150	2,250	6,480	1309	מגורים	ג
0										539			194	647	מסחר					
660 0	5	3	3	5	1	9	30	11	11	44	45%	7,644	688	1,045	5,060	2,250	3,992	1310	מגורים	ג
0										333			120	399	מסחר					

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
 תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ'רפסות (מ'ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
645 0	5	3	3	5 0	1	9	30	11	11	43	45%	7,468	675 329	1,020 119	4,930 395	2,250	3,958	1311	מגורים	ג
1080 0				11				18	72	542 195			650	2,250	6,510				1312	
540 0	5	3	3	5 0	1	6	20	8	9	36	45%	6,518	563 375	855 135	4,140 450	2,250	4,509	1313	מגורים	ג
540 0				8				9	36	563 375			855 135	4,140 450	2,250				4,509	
780 0	5	3	3	5 0	1	6	20	8	13	52	45%	9,423	813 545	1,235 196	5,980 654	2,250	6,551	1315	מגורים	ג
510 0				8				9	34	525 357			805 128	3,880 428	2,250				4,283	
525 0	5	3	3	5 0	1	6	20	8	9	35	45%	6,312	550 360	830 130	4,010 432	2,250	4,330	1317	מגורים	ג
540 0				8				9	36	563 372			855 134	4,140 446	2,250				4,464	
540 0	5	3	3	5 0	1	6	20	8	9	36	45%	6,509	563 372	855 134	4,140 446	2,250	4,464	1319	מגורים	ג
795 0				8				13	53	825 553			1,260 199	6,110 664	2,250				6,648	
690 0	5	3	3	5 0	1	6	20	8	12	46	45%	8,283	713 477	1,090 172	5,260 572	2,250	5,729	1321	מגורים	ג
525 0				8				9	35	550 360			830 130	4,010 432	2,250				4,330	
780	5	3	3	5	1	6	20	8	13	52	45%	8,028	813	1,235	5,980	2,250	6,551	1323	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,484	1324	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,491	1325	מגורים	ג
795	5	3	3	5	1	6	20	8	13	53	45%	8,195	825	1,260	6,110	2,250	6,586	1326	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,504	1327	מגורים	ג
630	5	3	3	5	1	6	20	8	11	42	45%	6,445	650	995	4,800	2,250	5,232	1328	מגורים	ג
630	5	3	3	5	1	6	20	8	11	42	45%	6,445	650	995	4,800	2,250	5,249	1329	מגורים	ג
630	5	3	3	5	1	6	20	8	11	42	45%	6,445	650	995	4,800	2,250	5,210	1330	מגורים	ג
285	5	3	3	5	1	6	20	8	5	19	45%	2,920	300	450	2,170	2,250	2,327	1331	מגורים	ג
645	5	3	3	5	1	6	20	8	11	43	45%	6,625	675	1,020	4,930	2,250	5,381	1332	מגורים	ג
660	5	3	3	5	1	6	20	8	11	44	45%	6,793	688	1,045	5,060	2,250	5,483	1333	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,461	1334	מגורים	ג
795	5	3	3	5	1	6	20	8	13	53	45%	8,195	825	1,260	6,110	2,250	6,606	1335	מגורים	ג
495	5	3	3	5	1	6	20	8	8	33	45%	5,108	513	785	3,810	2,250	4,132	1336	מגורים	ג
555	5	3	3	5	1	6	20	8	9	37	45%	5,725	575	880	4,270	2,250	4,585	1337	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,549	1338	מגורים	ג
495	5	3	3	5	1	6	20	8	8	33	45%	5,108	513	785	3,810	2,250	4,166	1339	מגורים	ג
495	5	3	3	5	1	6	20	8	8	33	45%	5,108	513	785	3,810	2,250	4,156	1340	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,538	1341	מגורים	ג

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
 תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות



מ'רפסות (מ'ר)	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד שמאלי	ציד ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														שרות	עיקרי					
270	5	3	3	5	1	6	20	8	5	18	45%	2,740	275	425	2,040	2,250	2,300	1342	מגורים	ג
600	5	3	3	5	1	6	20	8	10	40	45%	6,175	625	950	4,600	2,250	5,029	1343	מגורים	ג
600	5	3	3	5	1	6	20	8	10	40	45%	6,175	625	950	4,600	2,250	5,004	1344	מגורים	ג
600	5	3	3	5	1	6	20	8	10	40	45%	6,175	625	950	4,600	2,250	4,996	1345	מגורים	ג
675	5	3	3	5	1	6	20	8	11	45	45%	6,960	700	1,070	5,190	2,250	5,677	1346	מגורים	ג
675	5	3	3	5	1	6	20	8	11	45	45%	6,960	700	1,070	5,190	2,250	5,598	1347	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,501	1348	מגורים	ג
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,489	1349	מגורים	ג
795	5	3	3	5	1	6	20	8	13	53	45%	8,195	825	1,260	6,110	2,250	6,678	1350	מגורים	ג
510	5	3	3	5	1	6	20	8	9	34	45%	5,210	525	805	3,880	2,250	4,232	1351	מגורים	ג
510	5	3	3	5	1	6	20	8	9	34	45%	5,210	525	805	3,880	2,250	4,243	1352	מגורים	ג
495	5	3	3	5	1	6	20	8	8	33	45%	5,108	513	785	3,810	2,250	4,163	1353	מגורים	ג
480	5	3	3	5	1	6	20	8	8	32	45%	4,940	500	760	3,680	2,250	4,039	1354	מגורים	ג
1935	5	5	5	5	1	14	46	14.3	33	129	40%	21,789	2,013	3,060	14,790	5,000	9,042	1401	מגורים	ד
0									753	271			903	מסחר						
1980	5	5	5	5	1	14	46	14.3	33	132	40%	22,340	2,063	3,135	15,180	5,000	9,212	1402	מגורים	
0									767	276			920	מסחר						
1995	5	5	5	5	1	14	46	14.3	34	133	40%	22,458	2,075	3,155	15,250	5,000	9,281	1403	מגורים	
0									773	278			927	מסחר						
1995	5	5	5	5	1	14	46	14.3	34	133	40%	22,462	2,075	3,155	15,250	5,000	9,302	1404	מגורים	
0									774	279			929	מסחר						
1875	5	5	5	5	1	10	33	11	32	125	40%	19,245	1,950	2,965	14,330	5,000	11,421	1405	מגורים	ד
1860	5	5	5	5	1	10	33	11	31	124	40%	19,143	1,938	2,945	14,260	5,000	11,303	1406	מגורים	ד
1215	5	5	5	5	1	10	33	11	20	81	40%	12,518	1,263	1,925	9,330	5,000	7,345	1407	מגורים	ד
1440	5	5	5	5	1	10	33	11	24	96	40%	14,820	1,500	2,280	11,040	5,000	8,708	1408	מגורים	ד
1875	5	5	5	5	1	10	33	11	32	125	40%	19,245	1,950	2,965	14,330	5,000	11,415	1409	מגורים	ד
1890	5	5	5	5	1	10	33	11	32	126	40%	19,413	1,963	2,990	14,460	5,000	11,500	1410	מגורים	ד
975	5	5	5	5	1	10	33	11	16	65	40%	10,048	1,013	1,545	7,490	5,000	5,877	1411	מגורים	ד
975	5	5	5	5	1	10	33	11	16	65	40%	10,048	1,013	1,545	7,490	5,000	5,878	1412	מגורים	ד
1380	5	5	5	5	1	10	33	11	23	92	40%	14,203	1,438	2,185	10,580	5,000	8,416	1413	מגורים	ד
1425	5	5	5	5	1	10	33	11	24	95	40%	14,653	1,488	2,255	10,910	5,000	8,692	1414	מגורים	ד
1380	5	5	5	5	1	10	33	11	23	92	40%	14,203	1,438	2,185	10,580	5,000	8,333	1415	מגורים	ד
1410	5	5	5	5	1	10	33	11	24	94	40%	14,473	1,463	2,230	10,780	5,000	8,596	1416	מגורים	ד
1500	5	5	5	5	1	10	33	11	25	100	40%	15,438	1,563	2,375	11,500	5,000	9,065	1417	מגורים	ד
1485	5	5	5	5	1	10	33	11	25	99	40%	15,270	1,550	2,350	11,370	5,000	8,968	1418	מגורים	ד
0	5	5	5	0	1	2	10				50%	5,007	1,956	704	2,347	2,500	3,917	801	מסחר	מסחר



תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	שטח מגרש כללי			
														עיקרי	שרות					
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	18,744	7,322	2,636	8,786	2,000	8,797	1501	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	16,205	6,330	2,279	7,596	2,000	7,606	1502	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	12,623	4,931	1,775	5,917	2,000	5,925	1503	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	8,004	3,127	1,125	3,752	2,000	3,756	1504	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	9,568	3,738	1,345	4,485	2,000	4,490	1505	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	41,730	16,301	5,868	19,561	2,000	19,593	1506	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	1	5	25				50%	17,364	6,783	2,442	8,139	2,000	8,150	1507	משרדים	משרדים
0	5	5	5	5	0	1	8				58%	1,502	0	0	1,502	ל"ר	2,590	3001	תחנת סניקה	מתקנים הנדסיים
0	5	5	5	5	0	1	8				58%	2,830	0	0	2,830	ל"ר	4,885	3002	בריכת אגירה	מתקנים הנדסיים
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,572	157	157	1,258	1,000	1,574	1701	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,027	103	103	821	1,000	1,028	1702	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,032	103	103	826	1,000	1,031	1703	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	19,501	1,950	1,950	15,601	1,001	19,524	1704	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,032	703	703	5,626	1,000	7,043	1705	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	20,170	2,017	2,017	16,136	1,000	20,211	1706	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,367	737	737	5,893	1,000	7,375	1707	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,749	775	775	6,199	1,000	7,758	1708	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,001	900	900	7,201	1,000	9,012	1709	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,707	771	771	6,165	1,000	7,715	1710	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	5,003	500	500	4,003	1,000	5,010	1711	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	8,097	810	810	6,477	1,000	8,106	1712	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	24,322	2,432	2,432	19,458	1,000	24,352	1713	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,039	104	104	831	1,000	1,039	1714	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	5,850	585	585	4,680	1,000	5,858	1715	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,931	793	793	6,345	1,000	7,941	1716	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,212	921	921	7,370	1,000	9,221	1717	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	3,561	356	356	2,849	1,000	3,565	1718	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	23,502	2,350	2,350	18,802	1,000	23,533	1719	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,693	969	969	7,755	1,000	9,703	1720	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,507	151	151	1,205	1,000	1,506	1721	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,507	151	151	1,205	1,000	1,507	1722	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	4,491	449	449	3,593	1,000	4,497	1723	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	16,069	1,607	1,607	12,855	1,000	16,088	1724	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,509	151	151	1,207	1,000	1,511	1725	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,270	927	927	7,416	1,000	9,281	1726	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,038	904	904	7,230	1,000	9,054	1727	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	1,079	108	108	863	1,000	1,080	1728	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,869	787	787	6,295	1,000	7,879	1729	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,336	734	734	5,868	1,001	7,344	1730	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,629	963	963	7,703	1,002	9,640	1731	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	7,292	729	729	5,834	1,003	7,302	1732	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	9,031	903	903	7,225	1,000	9,043	1733	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	12,049	1,205	1,205	9,639	1,000	12,063	1734	מוס' ציבור	מוסדות ציבור
0	5	5	5	5	1	3	15				40%	2,022	202	202	1,618	1,000	2,024	1735	מוס' ציבור	מוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
 תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות



מספר ת.ד.	שטח מגרש/יעוד (מ"ר)	גודל מגרש/יעוד (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית	מס' יח"ד	דירות קטנות	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	מספר קומות		קווי בניה (מ')				מספרות (מ"ר)				
			מגרש כלי	גודל מגרש	מגרש/יעוד						מגרש/יעוד	מגרש/יעוד	מגרש/יעוד	מגרש/יעוד	מגרש/יעוד						
																מגרש/יעוד		מגרש/יעוד	מגרש/יעוד	מגרש/יעוד	מגרש/יעוד
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													
0	10	10	10	10	10	0	1	5													



תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
 תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות

מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי				שטח מגרש כללי	
													תחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							
														עיקרי	שרות						שרות
1005	5	5	5	5	1	8	30	9	17	67	45%	14,019	1,046	1,590	7,690	3,000	7,483	1618	מגורים		
				0											311				224	747	תעסוקה
				0											467				449	1,495	מגורים
1305	5	5	5	5	1	5	20	6	22	87	45%	20,544	1,358	2,065	9,990	3,000	14,449	1619	מסחר		
				0											601				433	1,443	תעסוקה
				0											902				866	2,886	מגורים
1395	5	5	5	5	1	5	20	6	23	93	45%	22,073	1,454	2,210	10,710	3,000	15,597	1620	מסחר		
				0											649				467	1,558	תעסוקה
				0											974				935	3,116	מגורים
1095	5	5	5	5	1	5	20	6	18	73	45%	17,281	1,142	1,735	8,410	3,000	12,146	1621	מסחר		
				0											505				364	1,213	תעסוקה
				0											758				728	2,426	מגורים
480	5	5	5	5	1	5	20	6	8	32	45%	7,570	500	760	3,680	3,000	5,328	1622	מסחר		
				0											222				160	532	תעסוקה
				0											333				319	1,064	מגורים
465	5	5	5	5	1	5	20	6	8	31	45%	7,287	483	735	3,550	3,000	5,103	1623	מסחר		
				0											213				153	510	תעסוקה
				0											318				306	1,019	מגורים
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	7,102	467	710	3,420	3,000	5,075	1624	מסחר		
				0											211				152	507	תעסוקה
				0											317				304	1,014	מגורים
420	5	5	5	5	1	5	20	6	7	28	45%	6,614	438	665	3,220	3,000	4,644	1625	מסחר		
				0											193				139	464	תעסוקה
				0											290				278	927	מגורים
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	7,066	467	710	3,420	3,000	5,001	1626	מסחר		
				0											208				150	500	תעסוקה
				0											312				300	999	מגורים
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	7,076	467	710	3,420	3,000	5,023	1627	מסחר		
				0											209				151	502	תעסוקה
				0											313				301	1,003	מגורים
390	5	5	5	5	1	5	20	6	7	26	45%	6,156	404	615	2,960	3,000	4,412	1628	מסחר		
				0											184				132	441	תעסוקה
				0											275				264	881	מגורים
840	5	5	5	5	1	5	20	6	14	56	45%	13,219	875	1,330	6,440	3,000	9,268	1629	מסחר		
				0											386				278	926	תעסוקה
				0											578				555	1,851	מגורים
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	7,080	467	710	3,420	3,000	5,031	1630	מסחר		
				0											209				151	502	תעסוקה
				0											314				302	1,005	מגורים
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	7,094	467	710	3,420	3,000	5,059	1631	מסחר		
				0											210				152	505	תעסוקה
				0											316				303	1,011	מגורים

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמ"ל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018
תכנית תמל/ 1034 13/03/2018 16:46:34 נספח טבלת שטחים נספח בגוף ההוראות - הערות לטבלת זכויות



מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יח"ד לדונם	דירות קטנות	מס' יח"ד	תכנית	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/יעוד (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צדי שמאלי	צדי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				שטח מגרש כללי
														עיקרי	שרות					
465	5	5	5	5	1	5	20	6	8	31	45%	7,293	483	735	3,550	3,000	5,117	1632	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				0				213					153	511	תעסוקה					
				0				319					307	1,022	תעסוקה					
4110	5	5	5	5	1	7	26	20		274	50%	42,429	6,850	5,480	27,400	5,000	13,728	2651	דיור מיוחד	דיור מיוחד, מסחר ומוס' ציבור
				0				572					206	686	מסחר					
				0				343					206	686	מסחר					
3750	5	5	5	5	1	7	26	20		250	50%	38,710	6,250	5,000	25,000	5,000	12,497	2652	דיור מיוחד	מסחר ומוס' ציבור
				0				521					188	625	מסחר					
				0				313					188	625	מוס' ציבור					
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	22,014	837	301	1,004	2,500	10,051	1651	מסחר	מסחר ותעסוקה
													5,520	3,312	11,040				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	12,283	467	168	560	2,500	5,608	1652	מסחר	מסחר ותעסוקה
													3,080	1,848	6,160				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	164,674	6,257	2,252	7,508	2,500	75,166	1653	מסחר	מסחר ותעסוקה
													41,294	24,776	82,587				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	64,161	2,438	878	2,925	2,500	29,289	1654	מסחר	מסחר ותעסוקה
													16,089	9,653	32,178				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	83,542	3,174	1,143	3,809	2,500	38,136	1655	מסחר	מסחר ותעסוקה
													20,949	12,569	41,898				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	63,216	2,402	865	2,882	2,500	28,862	1656	מסחר	מסחר ותעסוקה
													15,852	9,511	31,704				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	85,391	3,244	1,168	3,893	2,500	38,969	1657	מסחר	מסחר ותעסוקה
													21,413	12,848	42,825				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	141,456	5,374	1,935	6,449	2,500	64,613	1658	מסחר	מסחר ותעסוקה
													35,472	21,283	70,943				תעסוקה	
0	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	14,887	566	204	679	2,500	6,796	1659	מסחר	מסחר ותעסוקה
													3,733	2,240	7,465				תעסוקה	

