
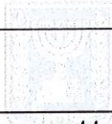
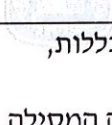
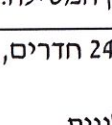

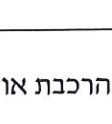


הוראות נוספות	4.2.8.3
	<p>א. הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תבוצע לכל תא שטח בשלמותו. 2. בתכנית מפורטת יבחנו צפיפויות הבינוי והגובה כתלות למענה תחבורה ציבורית קיים/ מאושר: מרכז תחבורה/ ציר תחבורה ראשי/ מרחקי הליכה מתחנת רכבת, כך שאזורי המגורים הסמוכים למענה תח"צ לתאפיינו בצפיפויות גבוהות. 3. תכנית מפורטת תבטיח את תכנון השכונה בהמשך לשכונת המגורים הקיימת בגבולה, תוך שמירת מבטים רחוקים אל השטחים הפתוחים בדרום. 4. רחוב הגביע ימשיך דרומה, בתוואי ישר ככל הניתן, עד למפגש עם דרך הבורג'. 5. הדרך המוצעת בכוון מזרח – מערב תהווה שדרה ראשית לשכונה, מוטת תחבורה ציבורית ותכלול בתחומה טיילת, מדרכות רחבות ושבילי אופניים. 6. יובטח חיבור השדרה הראשית במתחם עם רחוב האמן במתחם 5, באופן הישיר וההמשכי ביותר. 7. המאסף המערבי יתוכנן בצמידות ככל הניתן אל מסילת הרכבת העתידית וישמר חיץ ירוק או טיילת רחבה בינו לבין מבני המגורים הגובלים בו. 8. השכונה תתוכנן בבניה מרקמית, בהתאם לעקרונות נספח שלד יישובי. 9. תכנית מפורטת תקבע את מיקומן המדויק של הדרכים המוצעות במתחם, תוך שמירה על רשת שתי וערב התואמת את תוואי דרך הבורג' ורחוב העצמאות. רחובות פנימיים ביעוד קרקע מגורים יתוכננו גם הם בהתאם, ככל הניתן. 10. תכנון הדרכים יהיה בהתאם לעקרונות נספח השלד היישובי. 11. בתכנית מפורטת הגובלת ברצועת מסילת הרכבת המתוכננת יעשה שימוש בקו הבניין של המסילה, כפי שייקבע, לטובת רחוב מאסף כמסומן בתשריט, חניות, מדרכות וגינות. 12. ישמר חיץ ירוק בין אזור התעסוקה במתחם 5 ודרך הבורג' לבין מגרשי המגורים. 13. צפיפות מגורים ממוצעת תהיה 15 יח"ד/ד'. אחוזי בניה ממוצעים 220%.
	<p>ב. גובה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מירבי יהיה 7 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי. 2. תותר תוספת קומה לאורך רחובות המסומנים בתשריט כציר מיוחד.
	<p>ג. תא שטח 114</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח זה יותרו שימושים מעורבים, כגון: מגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור לרבות מכללות, תרבות, פנאי וביילוי, תעסוקה שאיננה מהווה מטרד למגורים. 2. תכנית מפורטת תתייחס לממשק עם מתחם 5 ולהמשכיות שבילים ורחובות קיימים עד לפארק המסילה.
	<p>ד. תיירות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בדרום המתחם ובסמוך ככל הניתן לצומת דרך בורג' עם רחוב הגביע, ניתן להקים מלונית בת 24 חדרים, לפי הסימון בנספח שלד יישובי. 2. תכנית מפורטת תבטיח מעבר הולכי רגל ושביל אופניים בין מבנה הבורג' במתחם 11 לבין המלונית, כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הנופי-סביבתי. 3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בנושא הממשק בין מתחם המלונית לבין המגורים הגובלים בו, בדגש על חצרות משק של מבני התיירות, גידור, חניה וכו'.
	<p>ה. טבע עירוני</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח 415 יפותח כאתר טבע עירוני, בו לא יהיה פיתוח אינטנסיבי, אלא שימור העצים הקיימים כריאה ירוקה לשכונה, שבילים ופינות ישיבה בלבד. 2. גבולות תא השטח המדויקים יקבעו בתכנית מפורטת. 3. תותר חציית החורשה ברחוב פנימי, בהמשך לרחובות שיתוכננו במתחם. 4. תכנון מפורט לתא שטח זה יתבצע בשיתוף אקולוג.
	<p>ו. שלביות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל תת מתחם, השלביות שתקבע תבטיח פיתוח צמוד דופן. 2. ניתן יהיה להתנות את פיתוח תא שטח 131 בקצה הדרום-מערבי של המתחם, בהסטת מסילת הרכבת או בהקמת אזור התעסוקה החדש במתחם 10, לשיקול מהנדס המועצה המקומית.