

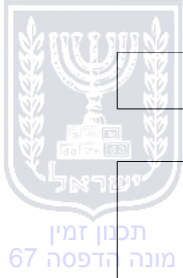
הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0451708

מתחם תחנת הרכבת אופקים

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת פיתוח מערכת התחבורה המסילתית במדינת ישראל נסללה מסילה המחברת את צפון הארץ לדרומה בתחום שטח העיר אופקים.

מטרת תכנית זו היא פיתוח מרכז התחבורה והשימושים הנלווים אליו בצמוד לתחנת הרכבת העירונית ובהתאם לחזון תכנית המתאר החדשה לאופקים. התכנית מאפשרת לממש את הפוטנציאל הגלום בתחנת הרכבת ומרכז התחבורה בשילוב מבני תעסוקה ומסחר ומבנה המיועד למעונות סטודנטים.

המתחם המוצע כולל את תחנת הרכבת החדשה ואת השטח שמדרומה, המתחם גובל מצפון, ממזרח וממערב בשטחים פתוחים המיועדים לפארק אופקים, מדרום - גובל בשכונת חורשת נוח החדשה. מיקום התחנה מאפשר גישה נוחה לרכב פרטי וציבורי:

מהכניסה הקיימת לעיר דרך רחוב הרצל, הציר הראשי העירוני הקיים דרך כביש מס' 12 (המשכו המזרחי של רחוב קיבוץ גלויות).

מציר המע"ר העתידי שבתכנית המתאר החדשה המחבר את שער הכניסה החדש לעיר עם המרכז הקיים, דרך כביש מס' 8 המפותח כשדרה רחבה ומוביל ישירות לתחנה וממזרח חיבור עתידי לשטח תמ"ל 1034.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

601-0451708 מספר התכנית

128.806 דונם שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

165099 קואורדינאטה X

581165 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם תחנת הרכבת החדשה באופקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39655	לא מוסדר	חלק		2-3, 5-6
100212	לא מוסדר	חלק		999
39656	מוסדר	חלק		1-2, 12, 14
100212/2	מוסדר	חלק		163
400977	מוסדר	חלק		2

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 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	פרק מסילות ברזל בתמ"א. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תתל/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 /14. הוראות תכנית תתל/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	5491			07/02/2006
תתל/ 4 /14 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 /14. הוראות תכנית תתל/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217		10/03/2010
תמל/ 1027	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1027 ממשיכות לחול.	7410	1881		28/12/2016
2 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /101 /02 /23 ממשיכות לחול.	3587	139		23/10/1988
25 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 25 /101 /02 /23 ממשיכות לחול.	6458	5748		09/08/2012
8 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /101 /02 /23 ממשיכות לחול.	4801	5523		09/09/1999
45 /בת/ 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 45 /בת/ 23 ממשיכות לחול.	4440	4679		08/09/1996

הערה לטבלה:

1. תכנית זו כפופה לתכנית עבודה מס' דר/7/גזחל/110.
2. תכנית זו כפופה לתכנית עבודה מס' 651-0620948.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד לבנון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד לבנון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח כולל רקע מגבלות בניה	21: 35 14/01/2023	עודד לבנון	12/01/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תנועה, חניונים, חתכי דרכים, תכנון מוצע לפתרונות תח"צ	22: 57 25/01/2023	סין-קרונה מתי	24/01/2023	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ניקוז	12: 18 26/01/2023	חובב אלגביש	18/01/2023	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	09: 32 20/10/2020	חובב אלגביש	20/10/2020	11		מנחה	ניקוז
לא	חיבור למערכת המים	12: 19 26/01/2023	חובב אלגביש	18/01/2023	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	חיבור לפתרונות ביוב	12: 20 26/01/2023	חובב אלגביש	18/01/2023	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	20: 54 19/12/2021	חובב אלגביש	01/03/2021	6		מנחה	תשתיות
לא	דו"ח איכות אוויר ואקוסטיקה	23: 04 25/01/2023	חגית פרסיקו פרקש	25/01/2023	64		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלת ערכיות עצים ותשריט סיווג עצים ע"ר בינוי	15: 48 30/01/2023	שבתאי גונן	30/01/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 10 26/06/2021	אורי רוני	06/03/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רכבת ישראל בע"מ	לוד	יוספטל גיורא	1	08-6533775		sharonk@ra il.co.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, רמ"י באמצעות רכבת ישראל בע"מ	באר שבע	התקוה	4	073-3428219		hagais@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד לבנון	8098533	עודד לבנון אדריכלות ותכנון ערי	הרצליה	שער הים	7	09-7689381		odedlevanon @gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אילנה אופיר	33242		מבשרת ציון	הדרור (1)	5	02-5336654	02-5701648	ilofir@netvisi on.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	12712	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	סין-קרונה מתי	115453	ר.ע.מ הנדסה אזרחית	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	mati@ramen g.net
ד"ר להנדסת סביבה	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו פרקש		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hagit@ethos- group.co.il
מהנדס אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן	00053501		אריאל	(2)				zuckerman.al ex@gmail.co m
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות ושירותי ביצוע	ראשון לציון	הכשרת הישוב (3)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: ת.ד 4010.

(3) כתובת: א.ת חדש ראשלי"צ.



מנהל הדפסה 67



מנהל הדפסה 67

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם לתחנת הרכבת באופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע למרכז תחבורה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
2. קביעת הוראות בנייה.
3. קביעת הוראות, מגבלות סביבתיות והוראות לפיתוח שטח.
4. קביעת היקף שטחי בנייה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

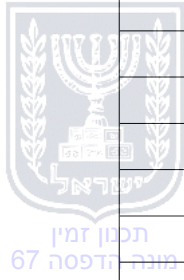
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	4
שטחים פתוחים	300
שטח ציבורי פתוח	22, 21
מרכז תחבורה	7 - 5, 3, 2
דרך מאושרת	43 - 41
דרך מוצעת	54 - 51
חניון	60
מסילה מאושרת	20, 1

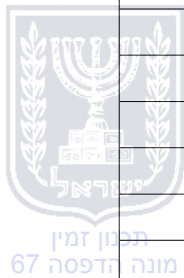
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	4
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	43 - 41
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	54 - 51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	60
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	20, 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מרכז תחבורה	7 - 5, 3, 2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	22, 21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	52
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסילה מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מרכז תחבורה	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	2
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	41
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	3
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	22
גבול מסדרון תשתיות עילי	דיור מיוחד	4
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	43, 41
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	54, 52, 51
גבול מסדרון תשתיות עילי	חניון	60
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסילה מאושרת	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	7 - 5, 3
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	22, 21
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	300
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	42, 41
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	51
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מאושרת	1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מרכז תחבורה	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	22
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	4
דרך / מסילה לביטול	חניון	60
דרך / מסילה לביטול	מרכז תחבורה	7, 6, 3
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	22
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	300
חורשה לשימור	מרכז תחבורה	3
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	22
ציר מערכת הסעת המונים	מסילה מאושרת	1
קו גז	דרך מאושרת	42, 41
קו גז	דרך מוצעת	51
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	43, 41
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	54, 52, 51
קו חשמל מתח גבוה	חניון	60
קו חשמל מתח גבוה	מרכז תחבורה	5
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	21
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	300
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	41
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	52
קו חשמל מתח עליון	חניון	60
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	1
קו חשמל מתח עליון	מרכז תחבורה	5
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	22, 21



3.2 טבלת שטחים

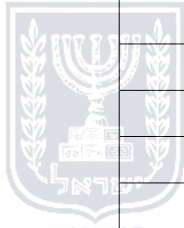
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.48	613	אזור לשירותי דרך
19.87	25,598	איזור מלאכה ותעשייה זעירה
4.65	5,986	איזור מסחרי
13.46	17,341	דרך מאושרת
16.71	21,521	מסילה לשיקום ופיתוח נופי
42.04	54,155	שטח למסילת ברזל
1.30	1,671	שטח ציבורי פתוח
1.48	1,911	שטחים פתוחים
0.01	10	תעשייה
100	128,806	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.40	10,817.96	דיור מיוחד
3.50	4,508.28	דרך מאושרת
11.05	14,228.3	דרך מוצעת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.69	12,481.39	חניון
20.68	26,636.26	מסילה מאושרת
43.44	55,953.17	מרכז תחבורה
2.54	3,265.69	שטח ציבורי פתוח
0.71	915.96	שטחים פתוחים
100	128,807	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסילה מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסילת ברזל לרבות מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. תחנת רכבת כמשמעה בתמ"א 23 שינוי 9, הכוללת מסחר, משרדים, אחסנה ושירותים נלווים, תחנת מונית, רציפים, מעברים על ו/או תת קרקעיים וכיו"ב.</p> <p>ג. דרכים, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לרכבת ולשימושים השונים כולל תחנות טרנספורמציה במידה ויידרשו. תותר העברת קווי תשתית עילית ותת קרקעית לרבות תשתית גז טבעי, פרזודור חשמל, התקנת מערכות מים, תיעול וניקוז ותשתיות לחשמל ותקשורת. יותרו קווי חשמל עיליים קיימים.</p> <p>ד. ריצוף ופיתוח נופי לרבות פיסול סביבתי ומצללות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים, שילוט ופתרונות לממתינים לתחבורה ציבורית, מתקני איסוף אשפה ומחזור, חדרי אשפה.</p> <p>ה. מערכת חשמול לרכבת, לרבות עמודי וקווי חשמל, מבני השנאה, מבנה בקרה לחשמול וכל שימוש נוסף הנדרש לצורך חשמול הרכבת.</p> <p>ו. יותרו עבודות שיקום ופיתוח נופי, הסדרת שיפועים וכל הדורש טיפול בשולי המסילה.</p> <p>ז. יותר שימוש באמצעים לצמצום השפעות שליליות העלולות לנבוע מתפעול המסילה ו/או הקמתה, לרבות קירות אקוסטיים, סוללות, גדרות למניעת סנוור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח מס' 1 מיועד לקו מסילת ברזל ולמבנה תחנת רכבת ויחולו עליו הוראות התכנית תת"ל 14/4 סעיפים 9-12 בנושאים: תחנות לאיסוף נוסעים ולהורדתם, הוראות תכנון ועיצוב למבני דרך, הוראות בדבר אמצעים למיתון השפעות שליליות על הסביבה והוראות פיתוח.</p> <p>2. תא שטח מס' 20 מיועד לרחבת הכניסה לתחנת הרכבת. לא תותר בנייה מלבד כזו המיועדת לתמוך את השימוש הנ"ל כגון ריצופים, הצללות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מספר דר/7/גזחל/110 ונגזרותיה כמפורט בסעיף 6.10.</p>
4.2	מרכז תחבורה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסוף לתחבורה ציבורית (אוטובוסים) הכולל חדר מנוחה לנהגים ושירותים, סככות צל, מתקני וקווי חשמל לטעינת האוטובוסים ולתפעול המתקן, אחסנה לצרכי הפעילות במתקן בלבד וביתן שומר.</p> <p>ב. מסחר, משרדים, אחסנה ושימושים נלווים.</p> <p>ג. חניונים למשתמשי התחבורה הציבורית ולאוטובוסים, ביתן שומר לתפעול החניונים, תחנת מונית.</p> <p>ד. דרכים, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לרכבת כולל תחנות שו"ב, לתחנת</p>

4.2	מרכז תחבורה
	<p>האוטובוסים ולשימושים השונים כולל תחנות טרנספורמציה במידה ויידרשו.</p> <p>ה. מתקני איסוף אשפה ומחזור, חדרי אשפה.</p> <p>ו. ריצוף ופיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים, שילוט ופתרונות לממתינים לתחבורה ציבורית.</p> <p>ז. יותרו עבודות שיקום ופיתוח נופי, הסדרת שיפועים וכל הדורש טיפול בשולי המסילה.</p> <p>ח. יותר שימוש באמצעים לצמצום השפעות שליליות העלולות לנבוע מתפעול המסילה ו/או הקמתה, לרבות קירות אקוסטיים, סוללות, גדרות למניעת סנוור.</p> <p>ט. ברצועת מסדרון תשתיות תת קרקעיות (מסדרון הגז) תבוצענה הפעולות הבאות : הטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, מתרנים נלווים לתשתית הגז הטבעי, וכן מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ, שילוט עילי ותת קרקעי, כמו כן, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור לרשת החשמל, מים, ביוב ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות, נטיעת עצים תותר במרחק שלא יקטן מ-10 מ' מרצועת הגז.</p> <p>י. יותרו עבודות עפר ופיתוח לצורך הקמת מתקני מערכת הנעה חשמלית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתאי שטח מס' 6 ו-7 ייבנה מסוף לתחבורה ציבורית (אוטובוסים) ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. מסוף התחבורה הציבורית יתוכנן כחלק מהתכנון הכולל את תא שטח 3. הכניסה לתאי שטח 6 ו-7 תתוכנן מתא שטח 3.</p> <p>2. בשלב הראשון ייבנה מסוף התחבורה הציבורית (אוטובוסים) בתא שטח מס' 6, בשלב השני יורחב המסוף לתחבורה ציבורית לתא שטח מס' 7. מערך הדרכים בתחום תאי שטח מספר 6 ו-7 יתוכנן ויבוצע באופן שלא ימנע את הרחבת מסוף התחבורה בתא שטח מספר 7. כל תכנון המשנה את מיקום תאי שטח 6 ו-7 המיועדים למסוף תחבורה ישמור על רצף שיאפשר שימוש בתאי השטח לצורך הרחבת מסוף התחבורה.</p> <p>3. ניתן לגדר את שטח המסוף עם שערי כניסה ויציאה.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 3 הבינוי המוצע ייצור רחבה מוארכת דמוית כיכר המתחברת לרחבת הכניסה לתחנת הרכבת (תא שטח 20). מסביב לכיכר זו תבנה קולונדה מקורה בעומק 4 מ' לפחות ובגובה של 4 מ' לפחות ולא יותר מ 7 מ'. גובה הקולונדה יהיה בגובה אבסולוטי אחיד לכל המבנים שמסביב לכיכר הכניסה לתחנה. בשטח הככר ובתחום הקולונדה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שתחומה יוחלט לעת מתן היתר בניה. לאורכה תמוקם חזית מסחרית ובקצה המערבי יותר מעבר ציבורי אשר יסומן בזיקת הנאה לתא שטח מס' 6 ובו שימושי מסוף התחבורה הציבורית כגון כניסות, קופות, מודיעין וכדומה. לפחות 70% מאורך החזית הדרומית של המבנה תתוכנן כחזית פעילה ופתוחה.</p> <p>ג. עיצוב המבנה יתוכנן בתאום עם שאר המבנים מסביב לכיכר תחנת הרכבת.</p> <p>ד. תא שטח מס' 2 : בתא שטח זה יבנה מבנה או מבנים למסחר ותעסוקה בהמשך למערך הבינוי ולמבנה תחנת הרכבת והוראות הבינוי שלו זהות לאלה של המבנה בתא שטח 3.</p> <p>ה. בתא שטח זה יוקם גם חניון לרכב פרטי עם אפשרות להקמת תחנת מוניות עבור משתמשי התחבורה הציבורית.</p> <p>ו. פיתוח שטחי החניה יכלול ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, כולל שילוט ופתרונות לממתינים למוניות. יינטעו עצים, לפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.</p>



4.2	מרכז תחבורה
	<p>ז. תא שטח מס' 5 : בתא שטח זה מותרת הקמת חניונים לשירות נוסעי התחבורה הציבורית, תחנת מוניות ועמדות המתנה למוניות, חניות טווח קצר (הבא וסע/קח וסע). כמו כן יותרו בו כל השימושים המותרים ביעוד שצ"פ. יינטעו עצים, לפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.</p> <p>ח. הקמת מבנה עבור תחנת מוניות או עמדת שמירה/בידוק, תתואם עם עיצוב המבנים בתאי השטח האחרים בתכנית מבחינת חומרי החיפוי והשתלבות בסביבה. מיקום מבנה תחנת מוניות או עמדת שמירה/בידוק יתאפשר בכל תחום תא השטח ללא מגבלות קו בניין.</p> <p>ט. הוראות בינוי נוספות כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p>
<p>ב</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי גמר : גמר חזיתות המבנים יהיה מחומר קשיח כאבן, בטון חשוף, זכוכית, מתכת ו/או שילוב ביניהם. במידה וייבנו מבני שירות נפרדים מהמבנה הראשי יהיו חומרי הגמר בהתאמה עם המבנה הראשי.</p> <p>ב. שטחי אחסנה וחצרות משק : שטחים אלה ימוקמו בחזית אחורית ו/או יוסתרו ע"י קירות אטומים מבנייה קשיחה.</p> <p>שילוט : השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנים כפתרון אחיד, ויתואם עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. ריהוט רחוב : במתחם יבוצע "ריהוט רחוב" בעיצוב ארכיטקטוני שיכלול עמודי תאורה, שילוט, ספסלים, עמודי מודעות, אשפתונים וכו', שיתוכננו ויפורטו בתכנית בינוי ופיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. גינון ועיצוב נופי : במתחם התחנה ישולבו נטיעות וגינון במדרכות ובשטחי המיפרדות בין מסלולי האוטובוסים.</p> <p>ה. קירוי והצללה : אזורי ההמתנה לאוטובוסים ולמוניות יהיו מקורים להגנה בפני שמש וגשם. שטחי ההצללה במתחם יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. עיצוב המבנים יכלול פתרונות להסתרת מערכות טכניות על גגות המבנים. לא תותר בליטת מערכות.</p> <p>ז. שילוב מתקנים טכניים :</p> <p>1. מתקנים טכניים וסולריים יוסתרו מחזית הבניין וישולבו כחלק מהמבנה העיקרי וייכללו בבקשה להיתר בניה לרבות מתקני מיזוג אויר, דודים, קולטי שמש, מתקנים לגז ולדלק.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא במסתורים המיועדים לכך ובעדיפות על גגות המבנים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י הועדה המקומית ויפורט בבקשה להיתר.</p> <p>3. לא יותר מעבר צנרת על גבי חזיתות.</p> <p>ח. גדרות ותיחום המגרש :</p> <p>1. במידה ויוקמו גדרות לתיחום תאי שטח הן תיבננה בחיפוי אבן עד גובה מרבי של 120 ס"מ ומעליהן גדרות מתכת מגולוונת וצבועה.</p> <p>2. הגדרות יתוכננו ויבוצעו על פי הוראות תכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתכלול פרטי פיתוח ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ט. התכנית כאמור תכלול פתרונות לשילוב מתקני חב' החשמל, חב' בזק, ט.ל.כ, מתקני אשפה ומוני מים במבנה הגדרות.</p>
<p>ג</p>	<p>חניה</p>



4.2	מרכז תחבורה
	<p>1. תקן החניה, לרבות חניה לאופניים ולאופנועים, יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. החניה עבור משתמשי התחבורה הציבורית תהיה בתאי שטח 2 ו-5.</p> <p>3. החניה לשימושי המסחר והתעסוקה בתא שטח 2 תהיה נפרדת מחניון התחבורה הציבורית.</p> <p>4. החניה עבור השימושים השונים בתא שטח 3 תהיה בתחומו.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מספר דר/7/גזחל/110, 651-0620948, תמ"ל 1027 ונגזרותיהן כמפורט בסעיף 6.10.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעונות סטודנטים</p> <p>ב. שימושי מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי ומסחר נלווה למעונות סטודנטים.</p> <p>ג. דרכים וחניה.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים לשירות המבנים שבתחום התכנית כגון תחנות שאיבה, מבני מחזור ואיסוף אשפה, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>ה. ריצוף ופיתוח נופי, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, מגרשי ספורט, ריהוט רחוב, מצללות, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בתא שטח מס' 4 יוקם מבנה או מבנים למעונות סטודנטים ומסחר נלווה.</p> <p>ב. יחידות הדיור יתוכננו בתמהיל דירות מגוון.</p> <p>ג. בינוי המבנה הראשון בתא שטח זה ייצמד לקו הבניין בפינת החזיתות המערבית והדרומית בדומה למופיע בתכנית קומת הקרקע של נספח הבינוי, (לאורך כל החזית המערבית ולאורך לפחות 45 מ' מהחזית הדרומית) כאשר באזור זה תבנה ארקדה מקורה בעומק 4 מ' לפחות ובגובה של 4 מ' לפחות ולא יותר מ 7 מ' גובה. בתחום הארקדה תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל שתחומה הסופי יוחלט לעת מתן היתר בניה. לאורך לפחות שני שליש הקולונדה תמוקם חזית מסחרית. עיצוב המבנה יתוכנן בהתאמה לשאר המבנים מסביב לכיכר תחנת הרכבת.</p> <p>ד. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 4 מ'.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות ופיתוח סביבתי לרבות פיסול סביבתי ומצללות, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות רחבות מרוצפות, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים.</p> <p>2. תותר העברת קווי תשתית עילית ותת קרקעית לרבות תשתית גז טבעי, פרוזדור חשמל, התקנת</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>מערכות מים, תיעול וניקוז ותשתיות לחשמל ותקשורת. יותרו קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקמת תשתיות: בשטח הציבורי הפתוח תותר התקנת תשתית תת קרקעית של קווי מתח גבוה ומתח נמוך, תקשורת, קווי ביוב, מים וניקוז ובתנאי שהתקנתם תתואם בתכנית פיתוח כוללת.</p> <p>2. תא שטח מס' 21 יפותח כמרחב ירוק המשרת את באי המתחם ויכלול פינות ישיבה, לאורך תא שטח זה תוקם מערכת הצללה שתשמש את הולכי הרגל מכיוון שכונת חורשת נח שמדרום לתחנה.</p> <p>3. נגישות: המעברים הציבוריים יתוכננו כך שיאפשרו מעבר לנכים ולעגלות ילדים, יש לדאוג מונה הדפסה 67</p> <p>לנגישות נכים לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	
<p>ב</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>א. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מספר דר/7/גזחל/110, 651-0620948, תמ"ל 1027 ונגזרותיהן כמפורט בסעיף 6.10.</p>	
<p>ג</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>א. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. דרך כמשמעותה החוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. ריצוף ופיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח הדרכים יהיה על פי החתכים המנחים בנספח התנועה ועפ"י הוראות הפיתוח בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>ב. ריצוף ופיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מיצללות, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים.</p>	
<p>ב</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>2. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>	
<p>ג</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>א. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מספר דר/7/גזחל/110, 651-0620948, תמ"ל 1027 ונגזרותיהן כמפורט בסעיף 6.10.</p>	

	4.6		דרך מוצעת
	4.6.1		שימושים
	4.6.2		הוראות
	א		הוראות פיתוח
	ב		תשתיות
	ג		תשתיות
	4.7		חניון
	4.7.1		שימושים
	4.7.2		הוראות
	א		הוראות בניוי



שטחים פתוחים	4.8
שימושים	4.8.1
<p>יותר שבילים, אזור שהייה ופעילות פנאי, שטחים מגוננים ונטועים כולל עצי צל בוגרים, שטחי נוי, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, ריהוט גן ותאורה. טיילת מותאמת להולכי רגל ולגישת רכב אחזקה של קו הביוב המאסף.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. עבודות בתחום יער קק"ל יתואמו עם קק"ל.</p> <p>ב. כל עבודה שתבצע, כולל הנחת תשתיות וטיפול במוצאי ניקוזים, תתואם מל רשות הניקוז וקק"ל.</p> <p>ג. לצורך הקמת תחנות השנאה יבוצע תיאום מלא של תכנון וביצוע עם חברת החשמל ותוגש בקשה להיתר כנדרש. המבנים ישולבו בפיתוח באופן המשתלב בעיצוב הנופי.</p> <p>ד. ניתן לאפשר גישה/מעבר למתחם הרכבת.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	0	0	1	2	13		(1) 5	2250		1000	250	1000	24000	1	תחבורה	מסילה מאושרת
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18.5		30	7800			1800	6000	12000	2	תעסוקה	מרכז תחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18.5		30	3250			750	2500	12000	2	מסחר	מרכז תחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18.5		30	4000			1000	3000	5000	3	תעסוקה	מרכז תחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18.5		30	2000			500	1500	5000	3	מסחר	מרכז תחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	8		10	200				(3) 200	5000	6	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
									17250			4050	13200		6, 3, 2	<סך הכל>	מרכז תחבורה
					1	4			25			(5)	(4) 25	18000	5	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18.5	(6) 170	40	8300			2300	6000	10000	4	דירור מיוחד	דירור מיוחד
(2)	(2)	(2)	(2)		3	18.5		40	720			120	600	10000	4	מסחר	דירור מיוחד
									9020			2420	6600		4	<סך הכל>	דירור מיוחד
					1	4			25			(5)	(4) 25	12000	60	חניון	חניון



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסילה מאושרת	תחבורה	1	2	120
מרכז תחבורה	תעסוקה	2	4	
מרכז תחבורה	מסחר	2	4	
מרכז תחבורה	תעסוקה	3	3	60
מרכז תחבורה	מסחר	3	3	
מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	6		
מרכז תחבורה	<סך הכל>	2, 3, 6		
מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	5	2	
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	4	3	1020
דיוור מיוחד	מסחר	4	3	
דיוור מיוחד	<סך הכל>	4		1020
חניון	חניון	60	2	

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

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

הוראות טבלה 5:

א. מסחר יותר במפלס הקרקע בלבד.

ב. חדרי יציאה לגג לא יבואו במניין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל שטח הרציפים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עבור מסוף לתחבורה ציבורית לשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 (א). מסוף לתחבורה ציבורית (אוטובוסים) הכולל חדר מנוחה לנהגים ושירותים, סככות צל, מתקני וקווי חשמל לטעינת האוטובוסים ולתפעול המתקן, אחסנה לצרכי הפעילות במתקן בלבד וביתן שומר.

(4) עבור תחנת מוניות ומבני שמירה.

(5) שטח למרחב מוגן אם יידרש יהיה בהתאם לדרישות פק"ע.

(6) גודל יחיד לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 68 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
תנאי למתן היתר בניה :

1. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח לגביו מבוקש ההיתר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, דרכי גישה, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, פרטי פתוח וגידור, וכו', הכל בתיאום מהנדס העיר.

תנאי להיתר בניה בתאי שטח 3, 6 ו-7, הכולל את מסוף התחבורה הציבורית, יהיה הגשת תכנית בינוי המפרטת את תכנית התנועה ותאום עם משרד התחבורה.

2. תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. תנאי לתעודת גמר - ביצוע בפועל של תכניות מאושרות אלו.

3. עמידה במגבלות טבלת מרחקי הבטיחות מרשתות חשמל עליות קיימות עפ"י המרחבים המפורטים בסעיף 6.6 להלן

4. תאום עם פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תאום עם שירותי הכבאות וההצלה וקבלת אישורים בכל הנוגע לבטיחות, מילוט, נגישות לרכב כיבוי, רחבות הערכות, מערכות גילוי אש ושחרור עשן.

6. השלמת תכניות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

7. הגשת תכנית לתאורת הרחובות והשצ"פים הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס העיר ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

8. פינוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.

9. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח בתאי שטח 2 הוא ביצוע בדיקות קרקע לזיהום וטיפול בזיהום הקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

10. תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

11. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה הפטורה מהיתר בתחום תכנית הגז, כל עבודה

לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו',

יותנו בתיאום עם בעל הרישיון ו/או קבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.



12. תנאי למתן היתר בניה הכולל הריסה או פגיעה בתשתית תחבורה ציבורית כולל תחנות איסוף והורדה ותשתית הדרכים המשמשת את מערך התחבורה הציבורית יהיה מתן פתרון זמני




לאותה תשתית וזאת עד למתן פתרון הקבע שהוגדר במסגרת התכנית.

13. ככל שתאושר תכנית לחישמול מסילת הברזל, תנאי להיתר יהיה תיאום ואישור רכבת ישראל לכך שלא מתקיימת בתא שטח מס' 2 חריגה מהסף המגביל לקרינת אלמ"ג, לרבות קבלת אישור מהמונה על הקרינה במשרד לאיכות סביבה.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף תכנון ברכבת ישראל לעניין שטחים הגובלים במסילת ברזל.




15. תנאי למתן היתר בתחום מגבלות הבניה מקו החשמל יהיה תאום עם בעל הרישיון עפ"י חוק משק החשמל 1996 והתייעצות עם משרד האנרגיה.

	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
	<p>16. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>הוראות אלה יחולו על כל המבנים בתאי שטח 2-4 א. שטחי המסחר בתכנית זו יהיו אך ורק בקומת הקרקע. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובותיהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. פינוי ואצירת אשפה : 1. חדרי וביתני אשפה יבנו בהתאם להנחיות המחלקה האחראית לנושא פינוי אשפה ותברואה ברשות המקומית. 2. יתוכננו ביתני אשפה או חדרי אשפה סגורים עבור עסקי המזון, לא תותר הקמת ביתני או חדרי אשפה ולא תותר הפניית דלתות או פתחי אוורור של חללים מסוג זה לכיוון הכיכר הפנימית המוארכת שבמרכז התכנית. 3. במסגרת תכנית העיצוב יפורטו עיצוב הפתחים או המבנים המיועדים לאצירת אשפה, אם יבנו בנפרד מהמבנים הראשיים, חומרי הגמר של ביתני אשפה יהיו זהים למבנים הראשיים. 4. פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו נפרדים מהחניונים לשימושים העיקריים ובתאום עם הרשות המקומית. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 5. לא יותרו הצבת ביתנים יבילים או סככות זמניות עבור מערך הבידוק והשמירה. כל מבנה בו נדרש בידוק יכלול במסגרת בקשה להיתר הבניה פתרון מובנה להליך הכניסה למבנה כולל תא שירותים לעובדים במרחק סביר. 6. מרחק מזערי בין מבנים ראשיים (שאינם מבני שו"ב, תחנות השנאה, ביתני שמירה וכדומה) יהיה 3 מ' במידה ואין פתחים לכיוון המבנה השכן או 6 מ' במידה ויש.</p>	
	<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>1. נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכנית בתאום מהנדס העיר. הצמחייה המתוכננת בשטח התכנית תהיה צמחייה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף במדרגות ובמרווח עד כ- 8 מ' בין העצים. במיפרדות יש להתאים נטיעות לדרישות כללי הבטיחות ותקנות משרד התחבורה. 2. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מרב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון בתחום התכנית, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים. 3. בגבולות תאי השטח הפונים לדרך או שצ"פ, יחופו הקירות / גדרות בחומר אחיד לכל המתחם שייבחר מתוך : אבן טבעית מלבנית מסותתת, כורכרית מבוקעת או מסותתת תלטיש. קירות תמך או קירות גדר ייבנו בחיפוי אבן לפי הפרטים שיהיו חלק ממסמכי תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת שתאושר הועדה המקומית. במידת הצורך ו/או על פי הגדרה בנספח הפיתוח, ישולבו מעקה/גדר/סככת ברזל מגולוון וצבוע בתנור בגדר האבן. לא יותר שימוש במרישי עץ או פלסטיק. כל מוני וחיבורי החשמל, מים, תקשורת וכו' יהיו בתוך נישה בנויה. 4. כל האלמנטים של ריהוט רחוב ושילוט הן ברחובות והן בשצ"פים יבוצעו לפי דגם אחיד</p>	

	<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>בתאום עם מהנדס העיר. 6. יקבע סוג ודגם אחיד של מקור אור (גוף תאורה) ועמוד תאורה, ושל מקור אור נמוך לשימוש בכל השטחים והמעברים בתכנית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>6.4 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות אלה יחולו על כל המבנים בתאי שטח 2-7</p> <p>א. חומרי גמר: גמר חזיתות המבנים יהיה מחומר קשיח כאבן, בטון חשוף, זכוכית, מתכת, פח אלומיניום ולוחות פולימריים (HPL) ו/או שילוב ביניהם. במידה וייבנו מבני שירות נפרדים מהמבנה הראשי יהיו חומרי הגמר בהתאמה עם המבנה הראשי.</p> <p>ב. שטחי אחסנה וחצרות משק: שטחים אלה ימוקמו בחזית אחורית ו/או יוסתרו ע"י קירות אטומים מבנייה קשיחה.</p> <p>שילוט: השילוט יהיה חלק מעיצוב המבנים כפתרון אחיד, ויתואם עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. ריהוט רחוב: במתחם יבוצע "ריהוט רחוב" בעיצוב ארכיטקטוני שיכלול עמודי תאורה, שילוט, ספסלים, עמודי מודעות, אשפתונים וכו', שיתוכננו ויפורטו בתכנית בינוי ופיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. גינון ועיצוב נופי: במתחם התחנה ישולבו נטיעות וגינון במדרכות ובשטחי המיפרדות בין מסלולי האוטובוסים.</p> <p>ה. קירוי והצללה: אזורי ההמתנה לאוטובוסים ולמוניות יהיו מקורים להגנה בפני שמש וגשם. שטחי ההצללה במתחם יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. עיצוב המבנים יכלול פתרונות להסתרת מערכות טכניות על גגות המבנים. לא תותר בליטת מערכות.</p> <p>ז. שילוב מתקנים טכניים:</p> <p>1. מתקנים טכניים וסולריים יוסתרו מחזית הבניין וישולבו כחלק מהמבנה העיקרי וייכללו</p> <p>בבקשה להיתר בניה לרבות מתקני מיזוג אוויר, דודים, קולטי שמש, מתקנים לגז ולדלק.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות המבנים אלא במסתורים המיועדים לכך ובעדיפות על גגות המבנים ובהתאם לפרט שיאושר ע"י הועדה המקומית ויפורט בבקשה להיתר.</p> <p>3. לא יותר מעבר צנרת על גבי חזיתות.</p> <p>ח. גדרות ותיחום: תותר הקמת גדרות רק במקרה בו יש צורך לייצר הפרדה מסיבות בטיחות ובטחון כגון בקרבת מסילת הרכבת ותחנת הרכבת או באזורים טכניים/תפעוליים השייכים לתחנת האוטובוסים על מנת למנוע מעבר הציבור לאזורים מוגדרים. כמו כן תותר הקמת גדרות ביעוד דיור מיוחד.</p> <p>1. במידה ויוקמו גדרות הן תיבנה בחיפוי אבן עד גובה מרבי של 120 ס"מ ומעליהן גדרות מתכת מגולוונת וצבועה.</p> <p>2. הגדרות יתוכננו ויבוצעו על פי הוראות תכנית בינוי ופיתוח מפורטת שתכלול פרטי פיתוח ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ט. התכנית כאמור תכלול פתרונות לשילוב מתקני חב' החשמל, חב' בזק, ט.ל.כ, מתקני אשפה ומוני מים במבנה הגדרות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תשתיות</p> <p>סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>גבול זה תוחם פרוזדור חשמל למעבר קו מתח עליון KV161. תיאסר כל בניה למטרות שהיה קבועה בתחום הפרוזדור. יותרו כל השימושים בייעודים שנקבעו בתחום זה למעט בניה למטרות</p>	<p>6.5</p>

<p>תשתיות</p> <p>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p>	<p>6.5</p>
<p>שהיה קבועה. בשטח זה יחולו ההוראות בסעיף 6.6 להלן.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>חשמל :</p> <p>1. כל מערכות החשמל של ח"יח מתח גבוה 22KV או KV 33 וכן ומתח נמוך KV 0.4 תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.</p> <p>2. לרשתות המתח העליון הוקצה פרוזדור. מרחק קווי הבניין מהרשתות העולות יהיה עפ"י הנדרש במפורט בסעיף 6.6 להלן.</p> <p>3. בשטחים המיועדים למסילת ברזל ולשימושי תעסוקה ניתן לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק אינטגרלי מהמבנה, על פי תוכנית מפורטת בבקשה להיתר בניה באישור הועדה המקומית ובאישור חח"י ועל פי הוראותיה. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמודים. חדרי השנאים עצמאיים ייבנו בעיצוב ובחומרים של מבנה האב.</p> <p>4. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.</p> <p>5. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, הכל בתאום עם המחוז הרלוונטי בחברת החשמל לישראל בע"מ וקבלת הסכמתה.</p> <p>7. בעלי זכויות במקרקעין יחויבו, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, להקצות בתוך המגרשים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור בניית תחנות טרנספורמציה פנימיות בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>8. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפ"ם אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>9. טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עליות קיימות.</p> <p>סוג קו החשמל - רשת עילית א. קו חשמל עילי מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני-3 מ', מרחק מציר עמוד 3.5 ב. קו חשמל עילי מתח גבוה KV 22 או KV 33 מרחק מתיל קיצוני-5 מ', מרחק מציר עמוד - 6 מ' ג. קו חשמל עילי למתח עליון KV161 (קיים או מוצע) מרחק מציר עמוד - 20 מ' (בתנאי שאינו בפרוזדור רחב יותר). ד. קו חשמל עילי מתח על עליון KV400 (קיים או מוצע). מרחק מציר עמוד - 35 מ' (בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר) 10. תאורת רחובות ושצפ"ים</p>	<p>6.6</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p>6.6</p> <p>א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>11. תקשורת (בזק וטל"כ)</p> <p>בתחום התכנית כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים, כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיו בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.7</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>1. כל מערכות המים והביוב תהיינה תת-קרקעיות ויונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות 2. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז.</p> <p>ניקוז</p> <p>1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום בין השאר על ידי הפניית מרזבי המבנים לשטחים המגוננים בתא השטח. 2. תכסית הבניה של המבנים לא תעלה על 85% משטח התא השטח באופן שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול. 3. שטחים מגוננים יהיו נמוכים מגובה המדרכה ומי הנגר יופנו אליהם. א. בתא שטח מס' 3 המיועד למרכז תחבורה, בו לפחות 50 מקומות חניה יוקמו בתת הקרקע, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ב. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ג. בשצ"פים תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>ביוב</p> <p>1. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית, לא תותר לבצע פעולת בינוי ופיתוח ללא תכנית לחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.</p> <p>מים</p> <p>1. מערכת אספקת המים בשטחי הבינוי תחובר למערכת המים העירונית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.8</p> <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים</p>	

שמירה על עצים בוגרים

הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת תוך זמן זמין בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקידים תכנון היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח מס' 1 ו-20 ביעוד "מסילה מאושרת" ובתאי שטח מס' 2,3,5 ביעוד "מרכז תחבורה", יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p> <p>ד. השטח המיועד למסוף לתחבורה ציבורית, (תאי שטח 6-7) יירשמו על שם מדינת ישראל לפי כל דין.</p>	

6.10	קווי תשתית סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
<p>האזור התחום בגבול מגבלות בניה בתשריט הוא אזור מגבלות בניה לפי תכנית דר/7/גזחל/110, 651-0620948 ותמ"ל 1027.</p> <p>א. בתחום מגבלות הבניה ייאסרו בניה של כל מבנה, ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, הקמת מתקני תשתית ונטיעתם של עצים.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף קטן א' לעיל, ניתן יהיה באישור רשות הגז הטבעי, ובתיאום עם בעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ-2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים.</p> <p>ג. בתחום רצועת מגבלות בניה ופיתוח של תכנית הגז תותרנה כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי למעט הקמת מתקן גז בשטח שהינו מחוץ למסדרון תשתיות תת קרקעי :חוק משק הגז הטבעי סעיף 49.</p>	

6.11	עתיקות
<p>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 במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	

6.12	אקוסטיקה
<p>א. הנחיות לתכנון מבנים :</p> <p>1. כל חלונות בחדרי מגורים של מבני מעונות סטודנטים בתא שטח 4 יהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי של $Rw' = 28$ dB לפחות. זאת על מנת לעמוד בדרישות תקנות התכנון והבנייה (תכ"ב בנייה) (אקוסטיקה), התש"ף - 2019.</p> <p>2. תכנון מעטפת המבני התעסוקה/משרדים למניעת רעש מתנועת תחבורה (רכבות ואוטובוסים) חייב לעמוד בתקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) אשר גם דורש שרמת הרעש ממקור רעש חיצוני בתוך חדר משרד עם חלון סגור לא יעלה מעל 40 dB(A).</p> <p>3. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>4. חוות הדעת האקוסטית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה תוגש לבדיקת מח' איכות הסביבה בעיריית אופקים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. מימוש תכנית זו יתאפשר בשלבים הכוללים מבנה אחד או יותר בכל שלב. ב. חניון הרכב המערבי (בתא שטח 60) יבנה לפני חניון הרכב המזרחי (בתא שטח 5) או במקביל.	לא תתאפשר פגיעה ברציפות הפעולה של תחנת הרכבת ושל מערך התח"צ המשרת את התחנה.
2	מסוף התחבורה הציבורית (האוטובוסים)	שלב בניית מסוף האוטובוסים אינו מותנה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בשלב הביצוע של שימושים אחרים כלשהם על פי תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67