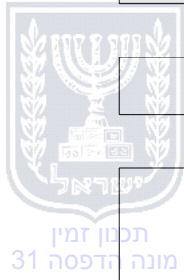


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0484196

אור עקיבא, רחוב ביאליק - הרחבת דרך לדו מסלולית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
יישובי הברון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת הרחבה של רח' ביאליק לדרך זו מסלולית והסדרת קטע דרך חדש בעיר אור עקיבא. במסגרת התכנית מתוכנן חיבור בין הדרכים הקיימות ברחוב רוטשילד, שלמה דרדשי, הרצל, דוד אלעזר והר הצופים. בנוסף התוכנית כוללת הסדרת צמתים, חניות, מדרכות, פיתוח נופי וגנני בשטחי שצ"פ, טיפול בתשתיות וחיבור לכבישים ורחובות קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אור עקיבא, רחוב ביאליק - הרחבת דרך לדו מסלולית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0484196

1.2 שטח התכנית 122.393 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

192060 קואורדינאטה X

731444 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ביאליק, אור עקיבא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שז"ר, היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10615	מוסדר	חלק		18-19, 166-168, 176, 197-198
10621	מוסדר	חלק		10, 12
10639	מוסדר	חלק		148, 162
10650	מוסדר	חלק		129
12611	מוסדר	חלק	3	2, 9, 45
12612	מוסדר	חלק	3	2
12613	מוסדר	חלק		3-4, 84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2015	4724	7019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0087494 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0087494
06/12/1973	409	1968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 556 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 556
25/01/2006	1386	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1161 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ ד/ 1161 / חכ/ 306
01/12/1994	908	4264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 326 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 326
04/11/2009	436	6017	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 491 ג ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 491 ג
14/04/2013	4037	6575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0078097 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0078097
07/08/2014	7293	6853	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0107953 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0107953

### הערה לטבלה:

תכניות נוספות ביחס שינוי כני"ל הן:  
 חכ/מק/400/ש/מק/1054 מאושרת 15/7/2003.  
 17/7/2000 מאושרת 2/28/14.  
 ש/במ/506 מאושרת 11/7/1999.  
 חכ/40 מאושרת 31/10/1984.  
 ג/400 מאושרת 10/1/1963.  
 ג/462 מאושרת 2/10/1963.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל גרונר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גל גרונר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	12: 22 29/10/2018	גל גרונר	28/10/2018		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה תנוחה ע"ר מצ"ב קיים	12: 21 29/10/2018	גל גרונר	28/10/2018		1: 1000	מנחה	תנוחה
לא	נספח חתכים לאורך כבישים	20: 20 17/07/2018	גל גרונר	17/07/2018		1: 1000	מנחה	חתכים
לא	נספח חתכים טיפוסיים	20: 20 17/07/2018	גל גרונר	17/07/2018		1: 100	מנחה	חתכים
לא	נספח ניקוז	12: 19 29/10/2018	גל גרונר	28/10/2018		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות	12: 20 29/10/2018	גל גרונר	28/10/2018		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח איחוד וחלוקה לפי חלוקה אנליטית	11: 22 13/11/2018	סביון שחם	28/10/2018		1: 2500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	16: 25 24/02/2019	אריק בן שימול	12/02/2018	1		מחייב	חלוקה ורישום

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 מקומית	רשות מקומית		אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6108839	04-6260164	rimona_e@oraqiva.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6108839	04-6260164	rimona_e@oraqiva.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס כבישים	עורך ראשי	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	אריק בן שימול	1404	אריק בן שימול שמאות מקרקעין ונייהול נכסים בע"מ	חדרה	(1)	37	04-6706415	09-7718312	bsarik@arik-shamaut.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	א.ב. אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל (2)	19 א	054-6963978	054-6963978	office@bo-landscape.co.il
מודד מוסמך	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: הרברט סמואל 37, חדרה.

(2) כתובת: הכרמל 19א, קרית טבעון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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

הרחבת רח' ביאליק לדרך דו מסלולית וחיבורו לרח' רוטשילד ולרחובות הקיימים תוך הסדרת צמתים, חניות, מדרכות, פיתוח נופי וגנני בשטחי שצ"פ וטיפול בתשתיות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

1. הרחבה והארכת דרך לפי סעיף 62א(א)(2).

2. איחוד וחלוקה עם הסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1).

3. הסדרת חניות, מדרכות, פיתוח נופי, טיפול בתשתיות וחיבור לכבישים קיימים כולל רח' רוטשילד, שלמה דרדשתי, הרצל, דוד אלעזר והר הצופים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	301, 300
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	205 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	102 - 100
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	200
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301, 300

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	57,696.06	47.14
שטח ציבורי פתוח	19,636	16.04
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ב'	45,061	36.82
<b>סה"כ</b>	<b>122,393.06</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,244.7	14.09
דרך מוצעת	50,099.31	40.93
שטח ציבורי פתוח	55,072.04	44.99
<b>סה"כ</b>	<b>122,416.04</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש לתנועה מוטורית, לחניה, לתנועת רוכבי אופניים ולתנועת הולכי רגל על מדרכות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. בשטח זה תותר סלילה של כבישים, מבני דרך ומתקני דרך, עבודות תיעול וניקוז, התווייה, העתקה והסדרה של תשתיות, מיגון אקוסטי, עבודות חפירה ומילוי, מחנה קבלן, שטח התארגנות, טיפול נופי וכל הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה.</p> <p>ב. בשטח התחום בגבולות התכנית תיאסר כל בניה למעט הקמת מבני הדרך ומתקניה.</p> <p>ג. מגבלות הבניה מהדרך יהיו כמסומן ברוזטות בתשריט מצב מוצע.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לסעיף 4.1 לעיל, דרך מאושרת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	בהתאם לסעיף 4.1 לעיל, דרך מאושרת.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יוקמו גינות ציבוריות, רחבות, מזרקות, פרגולות ומתקני נפש פעיל המיועדים לכלל הציבור. וכן יותרו סלילת שבילי אופניים, הקמת מבני שירותים, חדרי הלבשה, תחנת טרנספורמציה ומחסן תפעול. השטח יכלול חורש טבעי ו/או פיתוח אינטנסיבי. תותר הקמת קיוסקים, בכפיפות לנדרש בתכנית זו, במרחקים העולים על 300 מ' בין האחד לשני.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. בשטח זה יותר טיפול, שיקום ופיתוח נופי וסביבתי כולל סוללות גינון ונטיעות, הסדרת שיפועים, עבודות ניקוז דרכי שירות, דרכים</p> <p>זמניות וכל הנדרש לביצוע העבודות בתחום התוכנית.</p> <p>ב. יותרו עבודות ניקוז ומעבר תשתיות על פי תכניות הנדסיות לביצוע.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הרשות המקומית לפתרון הניקוז.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י ועדה לתאום תנועה שבהאצלת סמכויות בעיריית אור עקיבא.

**6.2****סביבה ונוף**

- א. בעת ביצוע התכנית ינקטו אמצעים להגנה על הסביבה והנוף.  
 ב. עקירה ושמירת עצים תעשה באישור קק"ל עפ"י תקנה 89 לחוק התכנון והבניה.  
 ג. בגמר ביצוע התכנית עודפי העפר יפוננו לאתר מאושר כחוק.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

עקירה ושימור עצים באישור קק"ל, תהיה לפי תקנה 89 לחוק.

**6.4****עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.  
 ב. ביצוע העבודות בשטח ילווה בפיקוח צמוד של מפקח מטעם רשות העתיקות, בהתאם לצורך.

**6.5****ניהול מי נגר**

- א. שטחים ציבוריים פתוחים: התכנון יבטיח, במידת האפשר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 ב. דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.6****חומרי חפירה ומילוי**

- א. סילוק עודפי קרקע החפורה ייעשה בתאום עם הרשות המקומית.  
 ב. עודפי החפירה אשר לא ינוצלו יפוננו לאתרי פסולת מורשים כחוק.

**6.7****חשמל**

- א. לא יינתן היתר לסלילה מתחת לקוי חשמל עיליים אלא לאחר תאום ואישור חברת החשמל.  
 ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5 מ' מכבלים מתח נמוך אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת חשמל.  
 ג. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.8****תשתיות**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
 ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית (למעט קווי חשמל קיימים) כגון תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים קווי חשמל חדשים, וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.

<b>6.9 היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
היטל השבחה ישולם כחוק לרשות המקומית אור עקיבא.	
<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.	
<b>6.11 איחוד וחלוקה</b>	<b>6.11</b>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
<p>יום התוכנית יהיה רשאי לבצע את התוכנית בשלמותה או בחלקים ממנה, לרבות ובכלל זה ביצוע הליכי הפקעה ותפיסת המקרקעין, בהתאם לשלבים שייקבעו לשם כך מעת לעת, במסגרת מסמכי התכנון המפורטים לביצוע, לרבות ובכלל זה הסדרי תנועה קבועים או זמניים בחלקים מהדרך.</p>	

