

300457

אור עקיבא דרום

תקנון 4.1992

הודעה על הפקד . זכנית מס. 491/א
 פורסמה בילקוף הפרסומים מס. 3884
 מיום 9.6.91

הודעה על אישור זכנית מס. 491/א
 פורסמה בילקוף הפרסומים מס. 4037
 מיום 3-9-92

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור זכנית מס. 491/א
 הועדה לבניה למגורים (מס. 27)
 החליטה דיום 30.7.91 לאשר את התכנית.
 מנהל מחוז תכנון
 יו"ר מ"מ קציעה

מחוז:	חיפה
מרחב תכנון מקומי:	השומרון
שם הישוב/האתר:	אור עקיבא
שם התכנית:	"אור עקיבא דרום" מספר ש/491 (במ).
אשור:	שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/556 - ברמה מפורטת.
היזום:	אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראת חוק זה חלים עליה.
בעל הקרקע:	משרד הבנוי והשכון מנהל מקרקעי ישראל
מתכנני האתר ועורכי התכנית:	ב. ברוך י. סלמון ארכיטקטים
מתכנני מבננים:	1. ש. גלבהרט ארכיטקטים 2. ע. לבנת 3. י. קביליו 4. מנספלד - קהת 5. מ. צור 6. " "
יועץ תחבורה -	נ. תומר מהנדס
יועץ כבישים -	י. אשד מהנדס
יועץ נקוד וביוב -	מלין - גבירצמן. מהנדסים
המודד:	מ.מ.י.
מסמכי התכנית:	1. תשריט ק.מ 1:1250 תקנון 2. תקנון 3. נספחים. נספת בנוי מבניים-חנתה
תאריך:	4.1992

תוכן עינינים

עמוד

2	פרק א' - כללי
6	פרק ב' - מונחים והגדרות
10	פרק ג' - סימונים בתשריט
11	פרק ד' - הקרקע ויעודה (תכליות והגבלות בניה)
17	פרק ה' - טבלת רכוז בנוי באזורים
18	פרק ו' - עיצוב חזות העיר
21	פרק ז' - מערכת תשתית מערכות תשתית ופיתוח שטח, פלוס וניקוז, תאורה, חשמל ותקשורת, מים, ביוב, אספקת גז ואיסוף אשפה.
26	פרק ח' - תחבורה
33	פרק ט' - הוראות כלליות (הפקעה, חלוקה ורשום)
34	חתימות נספח א' - תכניות בנוי ותשתיות למבננים. נספח ב' - אשור רכבת ישראל נספח ג' - דו"ח אקוסטי

פרק א' - כללי
.....

1. שם

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת אור עקיבא דרום", מס' ש/491 (במ) והיא מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/556 ברמה מפורטת (להלן "תכנית זו" או "התכנית").

2. חלוט

תכנית זו תחול על השטחים המפורטים מטה, בהתאם לגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

3. הקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתחום השפוט של המועצה המקומית לתכנון ולבניה השומרון:

גוש 10 628 בשלמות
גוש 10 629 חלקי
גוש 10 627 חלקי
גוש 10 639 חלקי

4. גבולות

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט המצורף:
צפון - כביש מס' 6511
מזרח - כביש מס' 4
דרום - פרודור מתח גבוה של חברת החשמל לישראל
מערב - כביש מס' 2

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא 818 דונם בקרוב.

6. מסמכי התכנית:

המסמכים להלן מהווים ביחד את התכנית:
א. תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").
ב. הוראות התכנית (תקנון).
ג. נספחים א- תכניות בנוי ותשתיות למבננים.
ב' - אשור רכבת ישראל
ג' - דו"ח אקוסטי

7. יחס לתכניות אחרות:

א. 1. תכניות שהופקדו לפני הפקדת תכנית זו:
 תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא
 חלה, שינוי לתוכניות המתאר והתכניות המפורטות
 הבאות:

תכנית מתאר מקומית אור עקיבא	556/ג
שכונת מעונועים	787/ג
אזור תעשייה	926/ג
אזור ספורט ונופש	929/ג
שכונת המרכז ("גני אור")	397/ש
ת.מ.א. 23 תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל שנוי תוואי דרך מס' 6511 (הכביש לקיסריה) בקטע מדרך מס' 4 עד חציית הגשר בכביש מס' 2.	

2. תכניות הנמצאות בתהליכי אישור מתקדמים:

א. תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר אור עקיבא
 מס' ש/393 המצויה בתהליכי אישור מתקדמים.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין
 התוכניות הרשומות בסעיף א' - עדיפות הוראות
 תכנית זו.

ג. בטרם הוצאות תכנית הבניה תוכן תכנית בנוי
 לכל מבני בשלמותו, תוגש ותאושר ע"י המועצה
 המקומית. למבני 3 - "המרכז" תוגש תכנית בנוי
 ועצוב מפורטים בנפרד.
 נספח הבנוי במבנים מהווה הנחיה תכנונית.
 שנוי בגבולות יעודי הקרקע עד 20% ו/או
 שנויים אחרים מהמצויין בתשריט ובהוראת
 התכנית ואשר נובעים מתכנון וקנה מידה יותר
 מפורטים ואינם מהווים שנוי עקרוני לתכנית זו
 יוגשו לאשור הועדה המקומית ומשרד השיכון.

8. היזום:

משרד הבנוי והשכון - חיפה.

9. מגישי התכנית:

משרד הבנוי והשכון - חיפה.

10. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

11. מתכננים:

- מתכנני האתר: ב. ברוך י. סלמון אדריכלים.
 מתכנני מבנים - ארכיטקטים: 1. ש. גלבהרט
 2. ע. לבנת
 4. י. קביליו
 5. מנספלד - קהת
 6. מ. צור

- יועצי תנועה: כללי -
 כבישים -
 כבישים במבנים - 1. תלם. הנדסה
 2. ינרן מהנדסים
 4. חדס הנדסה
 5. י. אשד הנדסה
 6. מ. יונתן מהנדסים
 נ. תומר מהנדסים
 י. אשד מהנדסים

יועצי נקוד וביוב: מליון - גבירצמן מהנדסים.

יועץ חשמל, תאורה ותקשורת:
 יוחאי דה רואי מהנדס חשמל.

- יועצי מים במבנים: 1. תה"ל מהנדסים
 2. א.ר. כהן הנדסה ובנוי
 4. משרד תכנון מים - מושב יעד
 5. עדה ברופמן
 6. א. ויסברג

12. מטרות התכנית:

א. כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 61 - 63 70 - 66 וכן התאמת נפחי מגורים, מבנים, מערכות צבוריות, תחבורה וש.צ.פ להתפתחויות חזויות - תוספת של כ 1800 דירות, באופי המתאים לאקלים ולסביבה.

ב. גלי העליה המגיעים מראשית שנת 1990 ומדיניות האכלוס הממשלתית יוצרים הזדמנות נדירה לשנוי מצבה של אור עקיבא מעירה הסובלת מבעיות כלכליות, חברתיות וסביבתיות לעירה בעלת איכות, מתוכננת ומעוצבת.

התפיסה התכנונית מציעה מבנה של עיר גנים פרברית, הדגשת היחס המידי לשטחי החוץ הירוקים, מהגינה הפרטית החצר המשותפת ליחידת שכנות, אל השדרה הירוקה והשטחים הפתוחים - חורשות (המנצלות את מרווחי הבניה של הכבישים הארציים) ומגרשי ספורט.

התכנית מעודדת תנועה רגלית ותנועת רוכבי אפניים ע"י פרישת מוסדות הציבור לנגישות טובה וע"י פתוח שדרות הולכי רגל משולבות כנתיבי רוכבי אפניים.

הבנוי מציע מגוון פתרונות דיור שיאפשרו לאוכלוסיות שונות למצא את מקומן באופן הטרורגני. התכנית מאחדת את שני חלקי העירה, הן ע"י יצירת מרכז אינטנסיבי המהווה רצף והמשך למרכז הקיים והן ע"י המשכיות המתבטאת בבנוי ובדרכים העוברות מדרום לצפון ובפרישת מוסדות לשימוש על בסיס עירוני ולא שכונתי, וכן מחזקת הקשר לסביבתה - קיסריה, הים ושטחי החברה לפתוח קיסריה בדרום אור עקיבא.

13. שלבי הבצוע:

א. הגדרת תחילת בצוע: השלמת כל התשתיות כולל ביוב, מים, כבישים ודרכים והקמת 50% מיסודות המבנים.

ב. אכלוס המבנים יותנה בחבור הביוב למערכת ביוב אזורית.

פרק ב' - מונחים והגדרות

.....

1. פרוש מונחים והגדרות:

מונחים והגדרות אשר נקבעו בתכנית זו, ולא הוגדרו בפרק זה, יפורשו במשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו), תש"ל 1970 (להלן "התקנות") על עדכונם הקימים והעתידיים.

2. הגדרות:

א. אזור - שטח הקרקע, בין שטח רצוף לבין שאינו רצוף, אשר נקבעו לגביו בתכנית הוראות לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבנינים ומותרים באותו האזור, והפעולות המותרות בו, האזורים השונים נקבעו בתשריט בצבע, בקווקוו, בקו תחום או בסימנים מעין אלה, בין באחד מהם ובין בצרופיהם.

ב. אחוז בניה מותר - היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר, כהגדרתו בסעיף כ' להלן לבין שטח מגרש בניה, כהגדרתו בסעיף י"ד שלהלן. אחוז הבניה המותר שנקבע לכל אזור כמפורט בטבלת בנוי באזורים בפרק ה' בתוכנית זו, מהווה קביעה מכסימאלית.

ג. בנין - כל מבנה בין שהוא בנוי אבן ובין שהוא בנוי בטון, טיט, ברזל, עץ או חומר אחר לרבות (1) - כל חלק של מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע. (2) - קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים, או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.

ד. בעל - לרבות שוכר לתקופה של 25 שנה או יותר.

ה. בית דירות - בנין המורכב ממספר דירות ומוגדר בחוק כבית משותף.

ו. גובה בנין

1. גובה בנין מותר - גובה הנקודה הגבוהה ביותר

בבנין, מדוד אנכית מפני הקרקע כפי שאושרה בהיתר הבניה, בנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבנין בקרקע. בגגות משופעים תהיה הנקודה הגבוהה ביותר אליה מגיע רכס הגג מדוד אנכית כנ"ל. מעל גובה זה יותרו הבליטות הבאות: מגדל מעלית, חדרי מדרגות ליציאה לגג, מתקנים טכניים ובלבד שישולבו כחלק מעיצוב המבנה, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

2. מספר קומות - מספר קומות המצוין, נספר, החל ממפלס הרחוב (כולל קומה מסחרית) ואינו כולל שרותי הבנין - כמופיע בהגדרת גובה בנין מותר.

ז. דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, לרבות: הרחבת דרך, סימטה, שביל, מבוא, דרך מדרגות, רחבה כיכר, פס ירוק או גשר בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, מדרכות, שטחי חניה, איי תעבורה, עמודי חשמל לתאורה כולל כבלים תת-קרקעיים, וכל מרכבי תשתית תת-קרקעית אחרת.

ח. החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על התיקונים ותוסופתיו ועיזכוניו מאז והעתידים לבוא.

ט. ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.

י. ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון, חוף הכרמל.

יא. חזית מסחרית - חזית המבנה הפונה לרחוב ומסומנת בתשריט כחזית מסחרית במפלס הרחוב במבנה נפרד או במשולב עם שמושים אחרים. בחזית זו יותרו שמושים מסחריים, חלונות ראווה וכניסות לצרכי מסחר. בחזיתות נצבות לחזית המסחרית יומרו הקמת חלונות ראווה ויציאות חרום בלבד. גובה הקומה המסחרית - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.

ארכדה ברוחב 4 מ' בין קו הרחוב לקו החזית המסחרית.

יב. חלקה - יחידת קרקע שהוגדרה בתכנית גושים או תכנית חלוקה - מאושרת ורשומה כחוק.

יג. מגרש - יחידת קרקע שהוגדרה בתכנית מפורטת לתכנון עיר - ברת תוקף, לאחר שהופרשו השטחים לצרכי ציבור.

יד. מרווח בין בנינים - מרווח מזערי בין קירות שני בנינים סמוכים.

טו. מבנה ציבורי - מבנה לשרות הציבור שלא למטרות רווח רשום ע"ש הרשות המקומית והנכלל במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור וההפקעות המותרות עפ"י חוק התכנון והבניה. דוגמא: בתי ספר, גני ילדים וכד'.

טז. מוסד ציבורי - מבנה לשרות הציבור שלא לכוונת רווח (מלכ"ר) ושאינו נכלל במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות עפ"י חוק התכנון והבניה. דוגמא: משרדי ממשלה, מבני העיריה.

י.ז. קו בנין - (קדמי, אחורי, צדדי) המרחק הקטן ביותר המותר בין קיר חיצוני של הבנין לבין גבולות המגרש כמצוין בטבלת בנוי. במגרש פינתי יתקימו רק קווי בנין קדמיים (בצמוד לרחוב) ואחוריים (כנגד חזית הרחוב).

י.ח. רחוב משולב - רחוב המשלב תנועת הולכי רגל ורכב איטי (עד 20 קמ"ש), רחוב משולב מחייב תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

י.ט. שטח בניה מותר - השטח המירבי המותר לבניה, יכלול את שטח כל הרצפות והחתכים האופקיים של כל הקירות בכל הקומות כולל עליות גג ומרפסות מקורות למעט:
 א. מקלטים עפ"י חוק.
 ב. חניות מקורות עפ"י דרישת התכנית.
 גובה חניה מקורה יהיה 2.20 מ' נטו, למעט מבני ציבור או בתים משותפים בו תעבור בתקרתו צנרת ואז יהיה גובה 2.60 מ'.
 ג. חדרי מכונות עפ"י המידות המינימליות הנדרשות מטעמים סכניים, באשור מהנדס המועצה המקומית.
 ד. קומת צנרת בבנינים מעל גובה של 4 קומות, בתנאי שהיא נדרשת מבחינה טכנית, בגובה 2.20 נטו.
 ה. מחסנים למגורים עד 6 מ"ר ליחידת דיור.
 ו. מרפסות לא מקורות ומרפסות גג בלתי מקורות, בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
 ז. לובי כניסה לבית משותף.
 ח. ארכדה.
 ט. פסג' במבנים מסחריים ובתנאי עם זכות מעבר לצבור.
 י. שטחים מתחת לכרכוב ארכיטקטוני ואלמנטי הצללה עד לבלוטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.

כ. תכלית - שימוש בקרקע.

כא. תכנית בנוי - כמשמעה בספר הנחיות התכנון של משרד הבנוי והשכון.

כב. תכנית מפורטת - כמשמעו בפרק ג' לחוק.
כג. תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית אשר תוגש ע"י
ארכיטקט רשמי ואשר תגדיר
את העיצוב בתחום אותו
דרשה, הועדה המקומית
ו/או המחוזית למטרת
אישור התכנית. התכנית
תכלול את כל מרכיבי
העצוב בק.מ. אשר ידרש
ע"י הועדה ובטויים של
גושים, חזיתות חתכים,
חומרים, פתיחות (חלונות,
דלתות לכוון הרחוב, מבנה
גגות, מגע עם הקרקע
ושילוט).

פרק ג' - סימונים בתשריט

על פי תקנות התכנון והבניה (סמון תשריטים) - 1989 קובץ
 התקנות 5205.

- | | |
|--|--|
| 1. גבול התכנית | - קו שחור עבה. |
| 2. אזור מגורים א' | - פסים כתומים. |
| 3. אזור מגורים ב' | - פסים כחולים. |
| 4. אזור מגורים ג' | - פסים צהובים. |
| 5. אזור מגורים ד' | - פסים חומים. |
| 6. אזור מגורים מיוחד | - משבצות אדומות. |
| 7. מרכז אזרחי מסחרי משולב במגורים - פסים משולבים ברבועים אדומים. | |
| 8. שטח לביניני ציבור | - פסים מזוגזגים חומים. |
| 9. אזור מסחרי | - פסים משולבים ברבועים שחורים |
| 10. שטח ציבורי פתוח | - קוים מקוטעים ירוקים. |
| 11. שטח ספורט ונופש | - משבצות ירוקות. |
| 12. דרך מוצעת או הרחבת דרך | - פסים אדומים |
| 13. דרך משולבת מוצעת | - משבצות - קוים אופקיים ירוקים ואנכיים אדומים. |
| 14. שביל הולכי רגל | - פסים אלכסוניים ירוקים. |
| 15. מספר הדרך | - מספר ברבע העליון של עגול הדרך. |
| 16. קו בנין מינימלי | - מספר ברבע צידי של עגול הדרך. |
| 17. רוחב הדרך | - מספר ברבע תחתון של עגול הדרך. |
| 18. חזית מסחרית | - קו כחול. |
| 19. גבול גוש שומה | - קו משולב במשולשים שחורים. |
| 20. תחום מסילת הברזל | - פסים אופקיים חומים |

פרק ד' - רשימת תכליות

1. שמוש בקרקעות ובבנינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. רשימת תכליות:

- מגורים א' - ישמש לבנית בניני מגורים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית) בהתאם להוראות סעיף 4א' בצפיפות עד 2.5 יח' לדונם ויח' חדר להשכרה. (תירות וכו').
- מגורים ב' - ישמש לבנית בניני מגורים רב משפחתיים. דו-קומתיים (על קומת עמודים או בלעדיה). בהתאם להוראות סעיף 4ב' בצפיפות של 5-6 יח' לדונם, יח' חדר להשכרה (תירות וכו').
- מגורים ג' - ישמש לבנית מבני מגורים רב-משפחתיים רב קומתיים בהתאם להוראות סעיף 4ג' בצפיפות של 6-8 יח' לדונם.
- מגורים ד' - ישמש לבנית מבני מגורים רב-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 4ד' בצפיפות של 8-12 יח' לדונם.
- מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - ישמש למגורים, בתכנון ועצוב מיוחד במרכז השכונה משולב בחזית מסחרית.
- שטח ציבורי פתוח - ישמש למשטחי גינון (חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית, בתי שימוש ציבוריים, טרנספורמטים בבעלות ח.ח.י, רהוט רחוב. פס הירק במזרח ובמערב התכנית ינטע ברצועה צופה של עצים. הכל בהתאם לתכנית פתוח ובנוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- שטח לבנין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
- חזית מסחרית - ישמש למסחר ועסקים שאין בהם מסרד באשור מהנדס המועצה המקומית, ובאשור היחידה לאיכות הסביבה של אגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- בקומת הקרקע, בבתי מגורים. חובת כניסה נפרדת למסחר ומגורים. קימת חובת ארכדה - ראה פרק הגדרות.

אזור מסחרי - ישמש להקמת מבני מסחר, משרדים, טרמינל תחבורתי ומבני שרות לאלה.

- שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים) ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
- שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש גישה וחניה של כלי רכב.
- שביל - מעבר הולכי רגל ותשתיות.
- שטח אזרחי מסחרי משולב במגורים - תוגש ת.ב.ע. מפורטת שתכלול בין השאר תכנית בנוי ועיצוב.

3. הגבלות בניה:

- הוראות בניה כלליות לכל התכליות:
- א. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימאלי של הבניין ומרווחים מינימאליים.
 - ב. במגרשים הגובלים עם שבילים להולכי רגל או אופניים או בשטחים צבוריים פתוחים לא יקטן המרווח הצדדי מ-3 מטר אלא אם כן יצויין אחרת בתשריט.
 - ג. חניה: 1. על כל בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והמפורט בחוק התכנון והבניה. במקומות בהם יש ככר או הרחבה של הרחוב, תותר חניה עבור המגרשים גם בשטח זה, מעבר לדרישות התקן ובהתאם לתכנית בנוי אשר תאושר ע"י המועצה המקומית.
2. לכל חלקת בניה מוצעת, למעט אזור מגורים ב', תהיה כניסה ויציאה משותפת אחת לאזור החניה ולכל היותר כניסה אחת ויציאה אחת בלבד ברוחב עד 6 מ'. במבני ציבור החניה תהיה אחורית או צדדית לבנין ו/או קומת חניה תת קרקעית.
 3. לא יורשו יותר מ-10 חניות ברצף.
 - בין קבוצות החניה - ברוחב מינימלי של 4 מ', ינטעו עצים ויוקם רהוט רחוב ע"פ תכנית גננית ורהוט רחוב, באשור מהנדס העיר.
 4. בין כל 3 מקומות חניה, בחזית החניה או בשטח המדרכה הצמודה לה, ינטעו עצי צל ע"פ תכנית גננית ובאשור מהנדס העיר.

5. חניה מקורה: תותר בתנאים הבאים:
- א. חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי באשור הועדה המקומית.
 - ב. בניה קלה תותר על פי מספר דגמים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
 - ג. גובהה של כל חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
 - ד. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך להחניית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי ולא יהיו פתחים לכוון השכן ונקוד מ"י הגשם מהגג לא יזרמו לכוון מגרש השכן או הדרך.

- ד. מרתפים: 1. מותרים מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר קירור או חימום מחחת לבית, גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהו הסופי לא יעלה על 2.2 מ'. תנתן אפשרות לפתיחת צוהר.
2. מותרת בנית מרתף בשטח של 50% משטח היטל קומת הקרקע של המבנה.
 3. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.
 4. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות המותר.
 5. קירות המבנה יבנו בצורת בריכה אסימה לחלחול מי תהום גבוהים הקיימים באזור.
 6. במידה ויבנה מרתף לא תותר בנית מחסן למעט בשכונת "בנה ביתך".
- ה. מחסנים ומבני עזר: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:
1. המחסן יבנה כחלק מהבנין.
 2. מחסן ששטחו יעלה על 6 מ"ר לכל יחידת דיור יקווד שטחו משטח הבניה המותר.
 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מטר.
 4. מבני עזר לבד מחניה מקורה ומרתף או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.
 5. במידה ויבנה מחסן לא תותר בנית מרתף.
 6. מחסן הבית המשותף בו יש גינה משותפת, יותר מחסן עד לשטח 10 מ"ר לציווד תחזוקה של הבית המשותף.

ו. מקלטים: לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור איכלוס, אלא אם בוצע המקלט ע"פ אשר הג"א.

ז. הוראות הבניה ועמידה בתקנים.

א. בטיחות, חוזק, איורור הצללה, בדוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואשרי מכוון הבדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקום.
תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיה תנאי למתן אישור איכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

4. תנאים מיוחדים לבניה בתכליות המפורטות:
ראה גם פרק "עצוב חזות העיר" ונספחי מבננים

1. א - תנאים לבנית מגורים א' - "בנה ביתך"

1. שטח המגרש

שטח מגרש לא יקטן מ 400 מ"ר.

2. רוחב חזית

רוחב חזית מגרש לא יקטן מ 17 מ', למעט מגרשים 739, 738, 737, 736 שרחבם לא יקטן מ- 16.0 מ'.

3. מספר יחידות דיור

בכל מגרש תותר הקמת 1 יח' דיור בלבד. למעט מגרשים - 602, 673, 713 בהם תותר הקמת 2 יח' דיור.

4. מספר קומות בבנין

לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה מרתפים ועליות גג להלן). במקרה של גג שטוח תותר בניית יח' חדר על הגג בשטח מקורה שאינו עולה על 30 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.

5. גובה בנין - ראה גם פרק "הגדרות"

הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה ± 0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'.
(שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), שפת הגג המשופע תהיה אופקית לפחות 80% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 9.0 מ'.

6. שטח הבניה המותר

- א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל בקומות והמפלסים הישרים והמדורגים כולל עליות גג ומרפסות מקורות יהיה 50% משטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 200 מ"ר, וזאת ללא חריגה כל שהיא מקווי הבניין.
- ב. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על 50% בקומה א' מסה"כ שטח המגרש.
- ג. בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, למעט:

1. מרתפים, מקלטים, מחסנים, חניה וחדר על גג שטוח כמפורט בתת סעיף 4 לעיל.
2. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הרצוף במרפסת.
3. שטחים מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבניין.

7. החניה בתחום המגרשב - מגורים ב'

1. שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כרשום ברשימת המגרשים בתשריט.
2. מספר יח' הדיור - 5 יח' לדונם נטו.
3. מספר הקומות - לא תותר בניה יותר מ-2 קומות מעל קומת עמודים אשר תשמש כחניה מקלט ומחסן.
4. גובה הבניין המירבי בגג שטוח 10 מ' מגובה ה-0.00± ועד הגובה הסופי של הבית. בגגות משופעים גובהו המירבי של הבניין יהיה 11.5 מ'. שפוע הגג לא יעלה על 50%.
- גובה ה-0.00± יקבע עד 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית הכניסה - באמצע המגרש.
5. אחוזי בניה ומרווחים ראה פרק ה'.
6. החניה תהיה בתחום המגרש.
7. עצוב המבנים - כפוף להוראות נספחי הבנוי במבנים.
8. בניה במרווח קדמי - ראה הנחיות מיוחדות בנספח מבנן 6 שכונת "בנה ביתך".
9. גדרות - ראה סעיף 8.
10. גיזון - ראה סעיף 8.

ג - מגורים ג'

- שטח המגרש - שטח המגרש ע"פ המופיע בתשריט באשור משרד השכון תותר חלוקה אחרת של המגרשים, ובתנאי שלא תפגע בעקרי התכנית.
- מספר יח' דיור - 6-8 יח' דיור לדונם נטו.
- מספר הקומות - 3-6 קומות מעל קומת עמודים אשר תשמש כחניה מקלט מחסנים או מגורים.

גובה בנין מירבי - מספר הקומות מוכפל ב 3.0 מ'. אחוזי בניה

ומרווחים ראה פרק ה'.

החניה - בתחום המגרש אלא אם כן התשריש מורה אחרת.

עצוב מבנים - כפוף להוראות נספחי הבנוי במבנים.

ד - מגורים ד'

זהה למגורים ג'

לבד מ: א. מספר יח' דיור לדונם - 9-12
ב. מספר קומות עד 8 קומות.

ה - מגורים מיוחד

א. מספר יחידות דיור לדונם 8.

ב. מספר קומות עד 5.

ג. חובת

חזית מסחרית וארכדה (ראה פרק ב' "הגדרות" והוראות פרק ה').

כפוף לתכנית בנוי ועצוב, ראה נספח בנוי במבנן 6.

ו - מבני צבור

1. שטח המגרש - בהתאם לגבולות בתשריש.

2. גובה הבנין - מירבי 11.5 מ'. בשתי קומות או

שלוש, או שתי קומות וגלריה. גובה ה-0.00

יקבע עד 30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית

הכניסה באמצע המגרש.

3. אחוזי בניה, ובניה במרווחים ראה פרק ה'.

4. בשטחי הבניה לא יכללו מקלטים. מרתפים בשטח

עד 25% משטח המגרש, ומרפסות ללא גג אך כן

מרוצפות.

5. חניה - בהתאם להוראות התכנית בתחום המגרש,

וכחלק מהעצוב הכולל.

פרק ה' - טבלת בנוי באזורים

אזור	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	צפיפות יח' דיוור לדונם	מספר קומות מכסימאלי	גובה מכסימאלי מ'	אחוז בניה מירבי מותר בכל קומה (%)	סה"כ אחוז בניה מותר בכל הקומות (%)	היסל בניה מירבי (%)	קו בסו (מ') קדמי צודי (אחורי)	הערות
מגורים א'	400	2.5	2 קומות	9 מ' גג שטוח 9 מ' גג משופע	50	50	50	5 0-3 5	בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים ניתן לבנות במרווח הדדי 50'
מגורים ב'	1000	5	2 קומות	10 מ' גג שטוח 11.5 מ' גג משופע	40 קומה א' 30 קומה ב'	75	50	5 0-3 5	העיצוב והתכנון בהתאם לחכנית הבנוי במבניים ראה נספח.
מגורים ג'	ע"פ התשריט	6-8	3-6 קומות	21	90	35	5 5 5	--	
מגורים ד'	בהתאם לתשריט	9-12	עד 8	21	30	100	5 5 5	--	
מגורים מיוחד מש- ולב בחו"ח מסודית	בהתאם לתשריט	8	עד 5	20	30	100	5 0	--	
מגורים אורחי שולב במגורים	בהתאם לחכנית בנין עיר מפורטת		3 קומות למעט 2 מגוליי מגורים בגובה 13 קומות		40 קומה א' 25 קומה ב' 25 קומה ג'	90	40	5 0-5 5	היתר בניה ינתן רק לאחר אישור חכנית בנוי ועצוב אדריכלי בועדה.
מגורים - ומסדרות ע"ב	בהתאם לתשריט		3	11.5	30 מוסה א' 20 מוסה ב' 20 מוסה ג'	70	30	5 5 5	
שטח ע"ב וריפת	בהתאם לתשריט		קומה אחת	3.5	2%	2	2	5 5 5	
שטח פילוח פנאי ומתנ"ס	בהתאם לתשריט		3	11.5	30%	30%	25	5 5 5	
אזור מסחר	בהתאם לתשריט		3	11.5	40 מוסה א' 30 מוסה ב' 20 מוסה ג'	90	40	5 5 5	חובת בניח אדמרה לאורך הדרך כמסדריה

פרק ו' - עיצוב חזות העיר

.....

1. מבוא

א. על מגישי בקשות להיתר בניה בשטח תכנית זו לקיים תקנות בדבר השמירה על הצורה החיצונית של הבנינים בהתאם למפורט בנספח.

ב. במגרש שניתן לבנות עליו 2 יחידות נפרדות או מחוברות חייבות להיות התאמה ארכיטקטונית בין המבנים לפי דרישות התכנית ואישור מהנדס הועדה המקומית.

2. הוראות כלליות

א. חומרי גמר

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים באשור מהנדס הועדה המקומית. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן, או צבוע בתנור.

ב. נכים ומוגבלים

כל בונה במסגרת התכנית מעל 50 יח' דיור חייב להקצות לפחות 4% ממספר הדירות הנבנות לדירות נכים ומוגבלים, על כל המשתמע מכך בענין מבנה הבית והתאמתו לנוחיותו של הנכה או המוגבל.

ג. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור מגורים א' וב' יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה. (מניעת מטרד רעש לשכנים).

ד. בכל חזיתות הבנין הפונות לרחוב או לשטח צבורי או פרטי פתוח יותקנו לאורך כל החלונות והמרפסות אדניות בנויות לצמחי נוי, יפורט בהיתר הבניה, כולל אטום ונקוד.

ה. לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ו. לכל בנין תותקן דלת כניסה ראשית באיכות גבוהה ועיצוב יחודי. ברוחב אור של לפחות 90 ס"מ (נטו), בגימור עמיד לאורך זמן.

ז. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.

ח. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.

ט. קולטי שמש ישולבו בבנין ויתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.

בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.

י. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אל לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מחלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.

3. גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה.
בגג משופע יהיה כוון השפוע כלפי הדרך.
שפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%.

4. עקרונות בנוי לבניני ציבור ואזור מסחרי

א. פתוח האתר לבנין ציבור יכלול רחבה להתכנסות אנשים, ככר, ספסלים, גינות, מזרקות נוי ושחיה, עצי נוי וצל, ריצוף משתלב, רהוט רחוב.
גישה נוחה לנכים ופתרונות תכנוניים מפורטים שיובאו לאישור אדריכל העיר ומהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. בתשריט על המתכנן להתוות קווי בנין שיבטאו את יצירת הרחבה הנ"ל.
ב. חומרי הגימור של אתר הבנין בתכנית זו יהיו עמידים ויציבים לאורך זמן כדוגמת אבן כורכר או חומר קרמי או זגוגיתי ויהיו בעלי תכונת התנקות עצמית ובגוונים שיאושרו לאחר הכנת דוגמה בשטח, לשביעות רצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.
ג. הגשת בקשה להיתר מחיבת הכנת תכניות בנוי ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני כולל מודל, תוך התיחסות למבנים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור לאשור אדריכל העיר, מהנדס הועדה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

5. עקרונות בנוי בשטח צבורי פתוח

א. פתוח השטח הצבורי הפתוח יעשה על פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לתכנית זו.
ב. אחזקת השטחים הפרטיים הפתוחים תחול על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם שיהיו אחראים לאחזקה תקינה של השטחים הנ"ל לשביעות רצון מהנדס העיר, ולא יורה מהנדס העיר לבצע אחזקה כנדרש ולחחייב את האחראים בהתאם.

6. חובת נסיגה בחתך המבנה

מעל קומה שלישית או מעל גובה 11 מ' מפני הכביש (הנמוך בין השניים) קימת חובת נסיגה: (למעט באזור מגורים מיוחד).
א. לכיוון דרום 4 מ'
ב. לכיוון צפון 135° (זכות שמש).
ג. לכיוון מזרח בכביש מס' 12 מעל ק' ג' 3 מ' ומעל ק' ד' 2 מ'.
או ע"פ חזיתות וחתכים עקרוניים בנספח הבנוי.
ד. לכיוון מערב בכביש מס' 12 מעל ק' ג' 3 מ' ומעל ק' ד' 2 מ'.

7. ארכדה

קיימת חובת ארכדה במבנים בעלי החזית המסחרית.

1. עמודי הארכדה:
 - א. מצופים אבן כורכר או גלילית מסולטשת ויהיו אחידים בכל הארכדה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
 - ב. גובה מינימלי ע"פ חוק התכנון והבניה.
 - ג. גובה ארכדה 5.5 עבור חנות שמעליה גלריה.
2. פינות - צמתים
 - א. במפגש רחובות על הארכדה להשתלב בתכנון הפינה ולהיות חלק ממנה.

8. שלוט ברחובות בעלי חזיתות מסחריות

ברחובות בעלי חזית מסחרית יותר שילוט כפוף לאישור מהנדס העיר ולתנאים הבאים:

- א. השילוט יעמוד בתקנות הבטיחות ולא יהווה מפגע.
- ב. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש גם בקשה של תכנון ועצוב השילוט הכוללת מימדים חומרים תאורה וכו'.
- ג. מהנדס העיר ראשי לאסור שילוט אשר לא יעמוד בדרישות העיצוביות של מחלקת מהנדס העיר.
- ד. בארכדה יותר שילוב השילוט:
 - (1) בין העמודים.
 - (2) בין העמודים לחזית המסחרית.

הכל ע"פ תכנית לשלוט אחיד.

9. ספול אקוסטי

- א. על מגיש הבקשה להיתר בניה לבנות קיר מסך אקוסטי, בגובה של 2.0 מ', לאורך שורת הבניינים האחרונה, בקו המגרש הפונה לכוון כביש מס' 2 וכביש מס' 4. קיר זה יכול להיות מכל חומר בניה אטום שמשקלו יעלה על 30 ק"ג למ"ר.
- ב. ציפוי יוחאם לצפוי המבנה ויהווה חלק ממנו. הדלתות החיצוניות והחלונות של בניינים אלה יהיו ברמה אקוסטית נאותה - הדלתות יהיו מעץ מלא עם גומיות איתום מסביב ועם סף תחתון אטום.
- ג. חלונות יהיו חלונות ציר או כנף, אך לא נגררים בקיר. עובי הזכוכית יהיה לפחות 5 מ"מ והחלונות יהיו מפרופילי "קליל 7000" או שווה ערך, לפי תקן ישראלי 1068. הזכוכית תהיה בתוך פרופילי E.P.D.M. וכנפי החלון יאטמו במברשות סנפיר לקבלת הגנה אקוסטית מתאימה בעת סגירת החלונות.

פרק ז' - מערכות תשתית

1. כללי

על היוזמים לדאוג לביצוע על חשבונם של כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום אד'מותיהם בתכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
 תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:100 הכוללת את כל עבודות פיתוח השטח, החניה, השרותים ופירוט הצמחיה, תוגש כתנאי למתן היתר בניה.

2. הגדרות

עבודות פיתוח בשטח: סלילת דרכים, שבילים ומשטחי חניה, פילוס ונקוז, נטיעות, קירות תומכים, הקמת גדרות ומשוכות, תאורת חוץ, בניית מקלטים צבוריים.
 עבודות שירותים: התקנת מערכות אספקת חשמל ותקשורת, מים, ביוב, גז, טלפון, הקמת מתקני אסוף אשפה, אמצעים סניטריים, התקנת הידרנטים.

לא ינתן אישור אכלוס לבנין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעות רצונו. על מתכנני תכניות הפיתוח המפורטות בשטח תכנית זו לקיים תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השרותים בהתאם למפורט בנספח.

3. מערכות תשתית ופיתוח שטח

להלן יובא פרוט של כל אחת מעבודות פיתוח השטח ואספקת שרותים ושל סמכויות הוועדה המקומית לפקח על ביצועו.

3.1 סלילת דרכים

א. סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת רחובות, נקוד מי גשם, גינון ונטיעות יבוצע ע"י הגורמים המבויבים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס העיר.

ב. תכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתכנית זו טעונות אישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח תכנית זו.

3.2 נטיעות

א. נטיעות בשטח המגרש יבוצעו ע"פ תוכנית נטיעות שתכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר בניה (ק.נ.מ. - 1:100). כל מזמין חייב לטעת על חשבונו עצים בסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' גינון בעריה בגובה התחלתי של 3 מ' לפחות ע"פ המדרכה שליד המגרש ולאורך כל ההיקף.

- ב. שמירה על עצים בשטח המגרש.
 הוועדה המקומית והמועצה המקומית רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט צעדים כפי שימצאו לנחוץ על מנת לשמור עץ נדיר או מיוחד במינו הנמצא על אדמתו.
 צו זה יכול לדרוש מהבעלים לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים או שיחים נדירים או מיוחדים בלבד.
 ג. אם לא קיים בעל הנכסים את הצווים הנ"ל תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה המקומית לבצע הנסיעות ואת שאר העבודות הקשורות למטרה זו על חשבון בעל הנכסים.
 ד. עקירת עצים שמורים בפרט ועצים מכל מין אחר בכל משטחים צבוריים ופרטיים טעונה אישור בכתב מאת המהנדס או הממונה על שמירת הצמחיה בוועדה המקומית.

3.3 גדרות

- א. במגרשים ללא חזית מסחרית לרחוב תבנה גדר לאורך כל החזית למעט פתח לבנין ו/או חניה.
 ב. כל הגדרות יהיו גמר אבן גלילית מסולשת כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות) בשילוב אפשרי עם סורגים מגולוונים וצבועים לגדרות הגבוהות.
 ג. יותרו שלושה גבהים לגדרות: (1) 40 ס"מ + נסיעת גדר חיה לידה.
 (2) 70 ס"מ + נסיעת גדר חיה לידה.
 (3) 180 ס"מ.
 ד. דוגמאות לגדר ראה נספח עיצוב אדריכלי - גדרות.
 ה. בין המבנים ללא חזית מסחרית תותרנה אחת משלוש הגדרות הנ"ל או גדר מאסיבית מברזל מגולוון.
 לא תותר בשום מקרה גדר רשת.

3.4 פילוס וניקוז

- א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה ע"פ תכניות באישור הוועדה המקומית. היה והוועדה המקומית סבורה שטיבה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחיב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.
 ב. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול לעבור במרווחי הבניה לצורך ביחוע העבודות הנ"ל.
 ג. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחרי על הניקוז העירוני.
 ד. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתבנית שיאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.
 ה. תאורת חוץ.
 תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים. הכל בהתאם לתכניות וביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר, יבוצעו ע"י הגורמים המחויבים עפ"י חוק העזר העירוני.

4. עבודות חשמל

4.1 קווי חשמל

א. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי בחשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק

ברשת מתח נמוך 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8.0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0 מ'.

ד. פירוק קווי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה.

ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתכנית בקשה למתן היתר יוסטו לתת-קרקעיים על חשבון מגישי התכנית למתן היתר ו/או הבאים במקומם בתאום ובאשור חב' החשמל ומהנדס העיר.

ו. בתחומי תכנית זו לא יאושרו חיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד ובאשור חב' חשמל ומהנדס העיר.

4.2

תחנות טרנספורמציה

בשטוח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא, למעט אזור מגורים א' ע"פ דרישת חברת החשמל.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי לכניתו לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר. כמו כן, על היוזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חפשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל.

5. קוי תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובבנין של קווי תקשורת אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

6. מיס, ביוב, נקוז והידרנטים

א. כללי

1. מתן היתר בניה ע"פ תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס המים, הביוב והתיעול העירוני (מהנדס מב"ת).

2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכת מיס ביוב וניקוז המתוכננת והקימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

3. על מבקשי היתר בניה ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המיס, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכבוי אש. הכל לפי העניין.

4. מבקשי היתר בניה ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות ההעוברות או נמצאות בשטח. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

6.1 אספקת מיס

1. אספקת המיס למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המיס העירונית.
2. אספקת המיס להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המיס העירונית לפי דרישת מב"ת ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.
3. אספקת המיס תהיה בכפופות להתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

6.2 ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, או לתכנון ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מח' התברואה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בניין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

3. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי הביוב ממגרשים גובלים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

7. אספקת גז ואיסוף אשפה

- א. לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.
- ב. לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
- ג. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מסודרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.
- ד. אסוף אשפה:
 מקבלי היתר הבניה במסגרת ידרשו לקיים כל הוראות אגף התברואה במועצת אור עקיבא בענין איסוף אשפה על כל הכרוך בהקמתה, אחזקתה ואגרתיה.

פרק ח' - תחברה

1. דרכים:

כל השטחים המיועדים ע"פ ה"תכנית" כדרכים לרבות אזורי חנייה, מעברים להולכי רגל, וכל הכלול בהגדרת דרכים בפרק ב', וכמו כן דרכים קיימות שאינן מסומנות בתשריט יכן דרכים נוספות שנקבעו או שייקבעו בתכניות מפורטות בתחומי תכנית זו יהיה כפופים להוראות המפורטות להלן:

א. רוחב דרכים:

רוחב הדרכים בתחומי התכנית יהיה כמסומן בתשריט וכמפורט בטבלה, "תכני דרכים" דלהלן וכוללים את כל מרכיבי הדרך המפורטים.

טבלה מס' 1: תכני הדרכים

פס + ירק שביל אופנים	סה"כ זכות הדרך	תחך טיפוסים					דירוג הרחובות	הקטע שבין דרכים שמספרן	הדרך
		מפרדה	מדרכה + שביל אופנים	מדרכות	נתיבי חנייה	נתיבי נסיעה			
13.00	29.00	5.00	-	2x3.00	2x2.50	4x3.25	עורקי	24-4	11
-	31.00	5.00	1x5.00	1x3.00	2x2.50	4x3.25	עורקי	15-11	24
8.00	24.00	5.00	-	2x3.00	-	4x3.25	מאסף ראשי		12
-	16.00	-	-	2x2.50	2x2.25	2x3.25	מאסף משני		15
-	17.50	-	1x4.50	1x2.00	2x2.25	2x3.25	מאסף משני		13
-	17.50	-	1x4.50	1x2.00	2x2.25	2x3.25	מאסף משני		14
8.00	16.00	-	-	2x2.50	2x2.25	2x3.25	מאסף משני		20
8.00	16.00	-	-	2x2.50	2x2.25	2x3.25	מאסף משני	23-12	19
-	15.50	-	1x4.50	1x2.50	1x2.00	2x3.25	מאסף משני		17
-	17.50	-	1x4.50	1x2.00	2x2.25	2x3.25	מאסף משני	23-12	22
-	17.50	-	1x4.50	1x2.00	2x2.25	2x3.25	מאסף משני		23
-	12.00	-	-	2x2.00	1x2.00	2x3.00	מקומי	23-מזרח	19

פס ירק + שביל אופנים	סה"כ זכות הדרך	חתך טיפוס					דירוג רחובות	הקטע שבין דרכים שמספרן	הדרך
		מפרדה	מדרכה + שביל אופנים	מדרכות	נתיבי חנייה	נתיבי נסיעה			
-	12.00	-	-	2x2.00	1x2.00	2x3.00	מקומי	23-מזרח	22
-	12.00	-	-	2x2.00	1x2.00	2x3.00	מקומי		21

הערות לטבלה:

- א. נתיבי החנייה לא יהיו המשכיים באורך העולה על 50 מ' וייסגרו לקראת הצומת ("אזניים"), כאשר מופיע המושג "לסרוגין" בין נתיבי חנייה ופסי ירק, יתוכנן הדבר בהתאם לדרישות המקומיות למפריצי אוטובוסים ולחנייה תוך התחשבות בהולכי הרגל כאשר מתוכנן מפרץ לאוטובוסים הוא יורחב ל-3.0 מ'.
- ב. לגבי שימושי קרקע שלא מופיעים בטבלה, תקף תקן החנייה הארצי שבתוקף בזמן מתן אישור הבנייה.

ב. צמתים:

1. בצמתים הנוצרים במפגש שני דרכים הוגדרו משולשי ראות לצורך הבטחת מרחקי ראות נאותים לנהגים בהתקרבות לצומת. בשטח התחום במשולשי ראות אלה לא תותר הצבת עצמים (כולל צמחיה) שגובהם עולה על 60 ס"מ מעל פני המסעה הקרובה.
 2. הצמתים הנוצרים במפגש הדרכים המצויינות להלן יוסדרו בצורת צומת מעגלי. זאת כדי להעלות את רמת הבטיחות בצומת, להקטין את מהירות הנסיעה בקטעים הישרים, ולהגדיל את קיבולת התנועה בצומת.
- הצמתים בהם יתוכנן צומת מעגלי: מפגשי דרכים 11-12, 11-12, 19-23, 19-12, 22-12.

ג. נגישות מדרכים עורקיות:

- הנגישות מדרכים עורקיות לשימושי הקרקע הגובלים תוגבל בהתאם לאחד או יותר מההוראות כדלקמן:
1. לא יותרו התחברויות של דרכים מקומיות, אלא לפי אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
 2. הגישה למגרשי החנייה לא תבצע ישירות מדרכים אלה אלא לפי אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
 3. לא תהיה כל גישה ישירה לבתי-ספר מהעורק בין לכלי רכב ובין להולכי רגל.

ד. נגישות מדרכים מאכפות ראשיות:

- הנגישות מדרכים מאכפות ראשיות לשימושי הקרקע הגובלים תוגבל בהתאם לאחד או יותר מההוראות כדלקמן:
1. בצמתים עם דרכים מקומיות תהיה מותרת פניה ימינה בלבד. (ללא פתח במפרדה), אלא לפי אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.
 2. הגישה למגרשי החנייה לא תבצע ישירות מדרכים אלה אלא לפי אישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית.

ה. נגישות לדרכים לא עירוניות:
לא תהיה כל גישה לכלי רכב או להולכי רגל לדרכים לא עירוניות פרט לחיבורים המסומנים בתשריט, אלא באישור מע"צ.

ו. הרחבת דרכים קיימות:
הרחבת דרך קיימת לחתך לרוחב שנקבע לפי סעיף 1א' בפרק זה תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך, אלא אם התכנית מפורטת תקבע ותיחבה באופן לא שווה או בתשריט התכנית מסומנת הרחבה לא סימטרית.

ז. כניסה למטרת סלילת דרכים:
בזמן כלשהו לאחר כניסת ה"תכנית" לתוקפה, יכולה הוועדה המקומית, למטרת סלילת דרך או הרחבתה או כל עבודה אחרת הקשורה בדרך, להכנס לשטח המיועד לדרך.

ח. איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים:
לא יותרו הקמת בנין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך לפי "התכנית", פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, החזקתה ותקונה, או בהתקנת מתקני דרך.

ט. בניית קירות:
במכותה של הוועדה המקומית יהיה לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה.

י. סלילת דרך כתנאי להיתר בניה:
לא ינתן היתר למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה, בהתאם לחתך שנקבע בסעיף 1א' בפרק זה. הוועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. סלילה כוללת את כל מרכיבי הדרך (מיסעה, מדרכה, פס הירק, ניקוז תאורה וכו').

יא. היתרים להתקנת שרותים בשטחי דרכים:
לא תותר הנחת צנורות מים וכיוב, תעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס הוועדה המקומית ומהרשות המוסמכת להתקנת השרות.

יב. ביטול דרכים:
במכותה של הוועדה המקומית יהיה להטות, לחסום או לבטל דרך קיימת או מאושרת עפ"י תכניות מפורטות שתבואנה בעקבותיה ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך. פעולה אלה לא תפגענה בזכויות הרשויות לגבי קוי שרות, תעלות או מתקנים אחרים הנמצאים בתחום הדרך כולל תיחזוקם ותיקונם.

יג. קו בנין לאורך דרכים:
לא ייבנה כל בנין או חלק ממנו מעבר למרחקים אל גבול דרך קיימת או מוצעת כפי שמסומן בתשריט ה"תכנית", או בתקנון זה. השטחים שבין גבול הדרך וקו הבניה המותר ישמשו גינות נוי או חניונים. בשטחי מסחר ומוסדות ציבור יכולים שטחים אלה לשמש גם כשטחי מעבר ומגרשי חנייה ציבוריים, בהתאם לתכניות פיתוח. יהיה בכוחה של הוועדה המקומית לרשות או לחייב נטיעתם ושמירתם של עצים או נטיעות נוי לאורך דרכים, הן בתחומי הדרך והן בתחומי האזורים הגובלים איתה.

יד. תאורת דרכים:

כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה "ההנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב, וככל מקרה של התקנתה יש לקבל אישור המהנדס שהיא אינה מהווה מכשול פיזי, אינה מסתירה ראות ואינה מסנוורת.

2. חנייה

א. הגדרות:

מקום חנייה - שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך ומיועד לחניית רכב אחד. שטח זה כולל הן את שטח משבצת החנייה והן את שטח התמרון לכניסה וליציאה. חנייה ציבורית - חנייה המיועדת לשימוש הציבור הרחב, בין אם במעלות ציבורית ובין אם במעלות פרטית. החנייה יכולה להיות תמורת תשלום או בחינם.

ב. מספר מקומות החנייה:

לא יינתן היתר לבניית מבנה כלשהו או תוספת כלשהיא לבניין קיים, אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חנייה לכלי רכב.

טבלה מס' 2

מקום חנייה אחד לכל יחידה	תכליות		קבוצות שימושי קרקע
	פרטי	משאית	
	1.2 לדירה 2 לדירה		מגורים
	2 כיתות 1 כיתה 10 מ"ר		מבני ציבור (המשך)
	10 מ"ר	50 מ"ר	
500 מ"ר			
1 אמבולנס 1 אמבולנס 1 אמבולנס	1/2 חדר 1/3 חדר 4 חדרי שינה		
	30 מ"ר		

מקום תנייה אחד לכל יחידה			תכליות	קבוצות שימושי קרקע
אוטובוס	משאית	פרטי		
	400 מ"ר 300 מ"ר	30 מ"ר 20 מ"ר 25 מ"ר	-חנויות מכל הסוגים מחוץ למע"ר -חנויות מכל הסוגים במע"ר -משדדים	שרותי מסחר ועסקים
500 מ"ר 300 מ"ר	500 מ"ר 1	10 מ"ר 10 מ"ר לאולם	-שרותי אוכל: מסעדה, בית-קפה, מועדון וכו' -בתי קולנוע, תיאטראות ואולמי מופעים	שירותי בידור ובילוי
50 חדר 1 לפחות	100 חדר 1 לפחות	3 חדרי שינה	-בתי מלון, בתי הבראה, פנסיונים	מלונאות
150 מ"ר מגרש 5 דונם 1000 מ"ר מגרש		10 מ"ר שטח מיועד לקהל 50 מ"ר מגרש 250 מ"ר 10 מ"ר מגרש	-למופעים -לפעילות עצמית -פארק ציבורי -בריכת שחייה	ספורט ונופש
	400 מ"ר 500 מ"ר 200 מ"ר 300 מ"ר	70 מ"ר, לפחות 1 40 מ"ר 300 מ"ר 30 מ"ר	-מלאכה ותעשייה קלה -תעשיית עתירת ידע -אחסנה -מוסך	תעשייה ומלאכה
2 אוטובוסים		750 מ"ר		בתי עלמין

ג. אי חפיפה של צרכי התנייה:
 בתכניות מפורטות שתוכנה לגבי איזורי שימוש הקרקע הבאים: אזור עסקים ומסחר, מרכז אזרחי, אזור למגורים ומבני ציבור, וכן במידה ותכליות שונות משולבות במסגרת בנין אחד, ניתן לחשב את דרישת התנייה תוך שימוש בטבלה הבאה.

אחוז תקן התנייה הנדרש לתכליות השונות באזורים משולבים

אחוז התקן הנדרש			תכליות
בערב	אחה"צ	בבוקר	
100%	80%	40%	מגורים (בלתי צמוד)
10%	100%	80%	חנויות, מסחר

אחוז התקן הנדרש			תכליות
בערב	אחה"צ	בבוקר	
10%	70%	100%	משרדים
100%	35%	10%	אולמות, בידור
100%	80%	50%	מסעדות ובתי קפה באזורי בידור
30%	80%	100%	מסעדות ובתי קפה באזורי עסקים
100%	80%	50%	בתי מלון
30%	50%	100%	חינוך
10%	100%	80%	בריאות
5%	50%	100%	תעשייה ומלאכה
100%	100%	30%	ספורט

במקרה זה כל מקומות החנייה הינם ציבוריים ומרחק ההליכה לא יעלה על 250 מ' מהמבנה.

ד. הקצאת מקומות לחנייה ציבורית:

במגרשי חנייה או בחניונים שגודל 40 מקומות חנייה או יותר, ואינם למגורים, יוקצו לפחות 60% ממקומותיהם לחנייה ציבורית.

ה. הסדר מקומות חנייה נוספים, תכליות אחרות, מקרים מיוחדים:

לגבי התכליות שלא נכללו לעיל הועדה המקומית תקבע את מספר מקומות החנייה הדרושים. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חנייה נוספים, מעל למפורט בשעורים שבהמשך, לאור תנאי המקום. במקרים מיוחדים, כאשר תמצא הועדה המקומית, כי התנאים הפיזיים ו/או התפעוליים בשטח מחייבים הוצאת היתר בניה שלא בהתאם לאמור בסעיפים שבהמשך, יהיה ההיתר טעון אישור הועדה המחוזית.

ו. הסדר מקומות חנייה לתוספות בניה:

בשעת הקמת תוספת לבנין קיים, יחוייבו היזמים להתקין חניה בשעור המתחייב מהטבלאות שלהלן עבור החלק הנוסף. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חנייה גם עבור הבנין הקיים, במידה שהחנייה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו.

ז. דרישות לחנייה במפלס השונה ממפלס הקרקע:

כאשר מספר מקומות החנייה במגרש הבניה, לפי השעורים שלעיל, הינו 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חנייה במפלס השונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כיסוי המגרש בשטחי אספלט גדולים.

ח. כניסות צמודות לחנייה:

על מנת לצמצם את מספר נקודות הכניסה לחנייה, ינחה מהנדס הועדה המקומית את המתכנן במיקום הכניסה לחנייה תוך שאיפה שכל שתי כניסות תבוצענה מנקודה אחת בדרך.

ט. תכניות מפורטות:

בעת הכנת תכנית מפורטת יוקצו שטחי חנייה באופן מרוכז עד כמה שניתן עם מספר מינימלי של גישות למערכת הכבישים.

י. תכנית פיתוח:

עם הגשת תכנית לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 של המגרש והדרך הגובלת עמו. בתכנית זו יכללו מקומות החנייה בהתאם לכמות שבסעיף 2ב' "הפרוזדורים" המאפשרים כניסה לחנייה ויציאה ממנו, דרך הגישה מהרחוב לחנייה והרחוב הגובל עם המגרש כולל המדרכה, המיסעה וכו'.

בתכנית זו מקומות החנייה יוגדרו בהתאם למידות שבהנחיות משרד התחבורה.

כל שטח שאינו מיועד לחנייה או לכניסה לחנייה יהיה מיועד לשבילי הולכי רגל, לגינון וכו' ויופרד פיזית ממשטחי החנייה.

פרק ט' - הוראות כלליות

8.1 הפקעה

כל השטחים המיועדים לתכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ולבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 189 - 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש מועצה מקומית אור עקיבא.

8.2 חלוקה ורישום

- א. חלוקת השטחים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תבנית מדידה.
- ב. מבצע המבננים רשאי להציע שנוי גבולות מגרשים באשור משרד השכון ע"י אחוד וחלוקה ובלבד שלא יסתרו את הוראות התכנית.
ראה סעיף
- ג. גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בנוי לבצוע במשרד השכון והבנוי ובמועצה המקומית.
- ד. רישום המגרשים, כחוק, בלשכת רשום המקרקעין יבוצע לאחר אישור החלוקה במשרד השיכון ובמנהל מקרקעי ישראל.

8.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

ח ת ל מ ו ת
.....

מגיש התכנית: משרד הבנוי והשכון - חיפה

ת.ד. 277 חיפה
 מ.מ. 277
 תל. 04-277
 28.6.92

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית: ב. ברוך י. סלמון, אדריכלים ומתכנני ערים

סלמון