

1658/33

כניסה דרומית מזרחית אור עקיבא מעודכן 31.8.93 עמוד 1 מתוך 9

מדינת ישראל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

אור עקיבא

תכנית מסי ש/510 - כניסה דרומית מזרחית לאור עקיבא  
המהווה שינוי לתכנית מתאר אור עקיבא - ג/556

1. שם וחלות

תכנית זו הנקראת "כניסה דרומית מזרחית לאור עקיבא" תחול על הקטע המסומן בקו בצבע כחול ע"ג התשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מקום התכנית

מצידה הצפוני של הכניסה, המתוכננת מכביש מסי 4 אל אור עקיבא. מדרום לאיזור התעשייה הקיים.

3. קרקע כלולה גושים וחלקות

גוש חלקי חלקה

3 10629

4. שטח הקרקע

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 43 ד' מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1250.

5. מטרות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר, א.ב.צ. (אתר לבנין ציבורי), מוסדות ציבור, תחנת תדלוק עירונית, ש.פ.פ. (שטח פרטי פתוח) וש.צ.פ. (שטח פרטי פתוח).

2. חלוקת הקרקע למגרשים המיועדים למבני מסחר, אולמות ארועים מוסדות לשרות הציבור (כגון מגן דוד אדום, כיבוי אש, משטרה), מוסדות עירוניים (כגון מועדונים עירוניים ומשרדים לצרכי ניהול הנ"ל), ותחנת תדלוק הכוללת שרותי דרך לרכב.

6. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל:

1. תכנית מתאר אור עקיבא ג/556.
2. תכנית מופקדת ש/393 (אושרה להפקדה ב - 3.9.89),
3. תכנית ג/926 "שינוי בחלוקה ובתואי דרכים באיזור תעשיה אור עקיבא"

7. מסמכים הכלולים בתכנית

1. הוראות התכנית והתשריט בקנ"מ 1:1250, המהווים ביחד כמקשה אחת את "התכנית" או "תכנית זו".
2. נספח בינוי, בקנ"מ 1:1250, המפרש את כוונות המתכנן, אך איננו מחייב.

8. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

9. יוזמי התכנית

המועצה המקומית - אור עקיבא.  
מינהל מקרקעי ישראל.

10. מחבר התכנית

עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים.

11. מינוח

להוציא את ההגדרות המנויות מטה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על השלמותיו.

1. גובה מבנה: יחושב עד הפנים העליונים של גג המבנה. נקודת ההתייחסות התחתית לקביעת הגובה תהיה גובה ציר הדרך הסמוכה למבנה. במקרה של סמיכות לשתי דרכים - יקבע הגובה מהשניים.

2. שטח בניה מותר: שטח בניה העומד בדרישות תכנית זו. מדוד במ"ר. השטח נקוב ב% משטח החלקה בטבלה שבפרק "שטחי רצפה ואחוזי בניה" בהוראות תכנית זו. השטח ימדד "ברוטו", דהיינו קו המתאר החיצוני של מעטפת הבנין בכל קומה. לשטחים אלה יתווספו: א. מקלטים בשטח המינימלי הנדרש ע"י הנ"א, ב. ביתני מעלית ויציאות מגרמי מדרגות אל הגגות, ג. מרתפים הנסוגים ב 0.5 מטר מקו הבנין וגובה הפנים העליונים של תקרתם אינו עולה על 0.75 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה.

12. סימנים בתשריט

גבול תכנית זו

גבול תכנית מפורטת מאושרת

גבול חלקה מוצעת

מספר גוש

מספר חלקה רשומה קיימת

מספר חלקה רשומה לביטול

מספר חלקה מוצעת

שטח לבניני ציבור

שטח למוסדות ציבור

שטח למבני מסחר ושרותים

שטח לתחנת תדלוק עירונית ולשרותי דרך

שטח פרטי פתוח

שטח ציבורי פתוח

איזור תעשייה

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת

דרך להולכי רגל

קו בנין

מספר דרך

מרחק קו בנין במטרים מדרך

קו בצבע כחול

קו קטוע בצבע כחול

קו בצבע התשריט

מספר חסום בתוך מלבן שניהם בצבע התשריט.

מספר חסום בתוך עיגול בצבע ירוק.

מספר חסום בתוך עיגול מקוטע ירוק מספר בצבע התשריט.

מספר חסום בתוך עיגול, שניהם בצבע התשריט.

צבע חום תחום בקו חום כהה

צבע חום תחום בקו כתום כהה

צבע אפור תחום בקו אפור כהה

רצועות אלכסוניות סגול ואפור לסרוגין

צבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה

צבע ירוק בהיר

צבע סגול

צבע חום

צבע אדום

רצועות אלכסוניות אדום וירוק לסרוגין

קו קטוע אדום

מספר חסום בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך שניהם בצבע התשריט

מספרים ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך שניהם בצבע התשריט

רוחב דרך במטרים

מספר חסום בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע התשריט

מספר על גבי קו מידה בצבע התשריט

סימון בקו קטוע כפול בצבע התשריט

קו קטוע עם קוים מפרידים אנכיים בצבע התשריט. על הקו מצויין סוג הצינור וקטרו.

מרחק קו בנין מגבול מגרש במטרים

מיקום מיכלי דלק מדרום לסימון

קוי תשתית

13. שימוש בקרקע ובמבנים

שימוש בקרקעות או במבנים או הקמת מבנים יעשו בתנאי של עמידה בהוראות תכנית זו.

14. רשימת תכליות

1. שטח לבניני ציבור

ישמש למבנים המיועדים לשרות הציבור שלא למטרות רווח, לשומים ע"ש המועצה המקומית ונכללים במסגרת הפרשות לצרכי ציבור, במסגרת ההפקעות המותרות עפ"י חוק התכנון והבניה, כגון גני ילדים ומועדונים עירוניים.

2. שטח למוסדות ציבור

ישמש למבנים לשרות הציבור שלא למטרות רווח, שאינם נכללים במסגרת ההפרשות לצרכי ציבור במסגרת ההפקעות המותרות עפ"י חוק התכנון והבניה. כגון תחנת מגן דוד אדום, תחנת כיבוי אש, תחנת משטרה.

3. שטח למבני מסחר ושרותים

ישמש למבנים המיועדים למסחר, מכולים, מועדונים למיניהם, אולמות שמחה, מסעדות ובתי קולנוע.

4. שטח לתחנת תדלוק עירונית ולשרותי דרך

ישמש לתחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם לתמ"א 18. יותרו הקמת שדותי דרך נלווים לתחנת תדלוק הקשורעים ברכב מוטורי לסוגיו. לא תותר הקמת מוסך לשרותים מכניים לכלי רכב.

5. שטח לחניה מסחרית

תותר חניה לצמיתות לבאי האיזור המסחרי. החניה תפותח ותוחזק כחלק מהמגרש המסחרי.

6. שטח פרטי פתוח

ישמש כמשטחי חוף מגוננים ומרוצפים. תותר "גינת חוף" המשמשת צרכנים של אולמות שמחות למיניהן, ירידי מכירה, למיניהם, מופעים והתקהלויות. יותר גידור של שטח זה בתנאי שתכנית הגידור תהווה חלק מתכנית הפיתוח של שטחי החוף. לא תותר בניה קבועה כלשהי ולא יותר קרוי קבוע מסוג כלשהו.

7. שטח ציבורי פתוח

ישמש למטרות עיצוב נוף ועיצוב כניסה לאור עקיבא. אם עיצוב הנוף יתיר כניסה של קהל אל השטח הציבורי הפתוח, תהיה חובה להתקין גדר בטיחות אל כוון דרך 4 (ארצית) ואל כוון דרך 26 (מקומית).

8. דרך להולכי רגל

תשמש למעבר הולכי רגל. לא תותר תנועה של רכב מוטורי מכל סוג. הדרך תבוצע בכל שטחה באריחים קשים.

9. רגל

תשמש לתנועה מוטורית ולתנועת הולכי רגל על מדרכות לצידי הדרך.

15. תנאים לקבלת היתר בניה

נוסף לנדרש בהוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על השלמות ינתנו היתרי בניה לני"ל בכפיפות למילוי התנאים הבאים:

1. תנאים הקשורים בביצוע עבודות תשתית:

1. לאישור מהנדס הועדה תוגש תכנית עקרונית כללית, בקני"מ 1:1250 לכל שטח תכנית זו. יכללו בה תשתיות עבור - אשמל, טלפון, כבילים למיניהם, גז, הספקת מים, הרחקת שפכים, הרחקת פסולת מוצקת, ניקוז גגות, ניקוז פני השטח.

2. לני"ל תוגש תכנית בקני"מ 1:100, המכילה את כל האמור עבור החלקה נשואת ההיתר. התכנית תכלול גם - תואים סופיים, גבהים פנימיים וחיצוניים של כל המערכות.

16. הנחיות לתשריטי חלוקה

הועדה המקומית תהיה מוסמכת להוציא היתרי בניה עפ"י הוראות תכנית זו לאחר שהשטח יחולק לפי התשריט ויוגש תשריט חלוקה כחוק.

17. תאום רשויות

1. הוצאות היתרי בניה יתואמו עם חברת "שקותי נפט" במטרה של הבטחת קו הנפט.
2. חיבורי דרכים לדרך מסי 4 והסדר הכניסה לתחנת התדלוק יבוצעו בתאום עם מע"צ ועם משרד התחבורה. עם פתיחת הכניסה הדרומית מזרחית לאור עקיבא המסומנת בתשריט, תבוסל הכניסה הצפונית מזרחית הקיימת היום.

18. חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך באופן אנכי אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו, לפי הרחוק מהשניים. המרחק ימדד אל קו זה מהבנין או מכל חלק אחר המחובר לבנין ובולט ממנו, לפי הקרוב מהשניים. כלל זה לא יחול על מבנים המותרים במעבר לכבילי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך-

5.00 מ' מי	מהתיל הקיצוני
5.25 מ' מי	מציר הקו
5.00 מ' מי	מהתיל הקיצוני
6.50 מ' מי	מציר הקו
9.50 מ' מי	מהתיל הקיצוני
13.00 מ' מי	מציר הקו

קו חשמל במתח גבוה קיים מתוכנן או מאושר -

קו חשמל במתח עליון קיים 110-150 ק"ו. מתוכנן או מאושר.

עמודי חשמל וקוי חשמל שימצאו בתוך שטח המיועד לדרכים יועברו לתוואי חליפי בתאום עם חברת החשמל.

19. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המיחם של אור עקיבא. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות כיבוי האש.

20. ביוב ושפכים

מערכת הביוב והרחקת השפכים תתואם עם המערכת הנ"ל של אור עקיבא.

21. אשפה ופסולת

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, סוג מתקני האיסוף ומקומם, יקבעו ע"י מהנדס הועדה. ההתקנה האחזקה וההפעלה המקומית יעשו ע"י הרשות המקומית או מי שיוסמך על ידם.

22. ניקוז מי גשם

כוון הזרמת מי הגשם הניקזים מהגנות וממשטחי הריצוף למיניהם יתואמו עם מהנדס הועדה. הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתר הבניה. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב.

23. מקלטים

בהתאם להנחיות הג"א.

24. גבהי מבנים

גבהי מבנים לא יעלו על הנקוב בטבלה שבפרק "טבלת שטחי רצפה גבהים והוראות מיוחדות לכל חלקה."

25. חמרי גימור

חמרי הגימור של כל המבנים יהיו מסוג קשיח ועמיד שתכונותיו אינן נופלות מתכונות אבן ציפוי טבעית לסוגיה או מתכונות חמרים מלאכותיים מסוג אבן ציפוי המבוססת על אבן טבעית גרוסה בכמות של 90% לפחות, או אריחי קרמיקה העומדים בתקן הישראלי, או פסיפס לסוגיו (קרמי או זכוכית) העומדים בתקן הישראלי. באין כזה יאושרו תכונות החומר ע"י המכון הלאומי לחקר הבניה.

26. צבעים

צבעים חיצוניים במבנים יתואמו עם המבנים שנבנו כבר בשטח התכנית. דהיינו השני יתואם עם הראשון, השלישי עם השניים הראשונים וכן הלאה. לשם כך יציג מתכנן המבנים למהנדס הועדה את החזיתות הקיימות ושילובן בחזיתות החדשות. תכנית הצבעים תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

27. גדרות שטחים וריהוט רחוב

גדרות שטחים וריהוט רחוב, כולל תאורה, יבוצעו לפי פרטים שימצאו במחלקה הטכנית של מועצת אור עקיבא.

28. הפקעות

הפקעות הנשטחים המיועדים לדרכים לשצ"פ ולמבני ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה (1965) וירשמו על שם המועצה המקומית אור עקיבא.

בהודעה בדבר תכנית ש/101 שקיבלה תוקף ב- 24.1.1994 ופורסמה בילקוט הפרסומים 4204 התשנ"ד. עמ' 2814. בסעיף 29 בהוראות התכנית. בעמ' 8. בשורה 1 - השימוש תחנת תדלוק. בטור "סה"כ עיקרי - שירות. במקום "50" יבוא "25". בשורה 2 - השימוש בטכניקה ציבור. בטור "סה"כ עיקרי - שירות. במקום "105" יבוא "105". בשורה 3 - השימוש מסד ציבורי. בטור "סה"כ עיקרי - שירות. במקום "105" יבוא "105". בשורה 5 - השימוש מסחר. בטור "סה"כ עיקרי - שירות. במקום "135" יבוא "120".  
(כ"ב טבה התשנ"ז (25 בדצמבר 1995)

1. תיקון טעות סופר  
מחלקת שטח

כניסה דרום מזרחית אור עקרבא מערבה 33

חייב קיבלמן  
יושב ראש הרעדה המחוזית  
לתכנון ולכניסה מחוז חיפה

29. טבלת שטחי רצפה גבהיה והוראות מיוחדות לכל חלקה

סיסון קו"מ בנין וגבולות חלקות - ראה תשריט.

הוראות מיוחדות	נזבה מ"ר	סה"כ עיקרי + שרות	סה"כ מתחת למפלס הכניסה	סה"כ מעל מפלס כניסה	% בניה שטחי שרות מכלל השטח העיקרי הסותר לבניה	% בניה עיקרי	סיסום
(1)	4	31,25	--	הכל	25	25	1. ת. תדלוק
(2)	8	105	--	הכל	40	75	2. טכניקה ציבורי
(2)	8	105	--	הכל	40	75	3. מסד ציבורי
	8	105	--	הכל	40	75	4. מסד ציבורי
(5) (3) (2)	8	120	--	הכל	60	75	5. מסחר
	--	--	--	--	--	--	9. ט"פ
	--	--	--	--	--	--	10. ט"פ
	--	--	--	--	--	--	11. ט"פ
	--	--	--	--	--	--	12. רון להולכי רגל

8.2.94

הוראות מיוחדות

- (1) פככות ההצללה של חתנת התדלוק לא יחשבו בתוך אחוזי הבניה.
- (2) מקומות החניה לצרכי המבנה יאוותרו בתחום הפרט. מספר המקומות יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - 1983 ותקנות מקומות חניה.
- (3) תוגש תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לכל החלקה כתנאי לקבלת היתר בניה או חלק ממנו. התכנית תציג את נפחי המבנים, העמדה ההדדית והסרי הניסור שלהם.
- (4) לא תותר חסימה ע"י שער או אמצעי אחר, בין השטח המיועד להולכי רגל ובין השטח המיועד לשימוש מסחרי. יותר מעבר לצמיתות להולכי רגל.
- (5) היתרי בניה לאולמות מסחר יאותרו בכפופות לדו"ח אקוסטי, לצורך מניעת מטרדי רעש לאיזורי המגורים הסמוכים.

הערות:

ראה פרק 11 סינוח סעיף 2 " % בניה מותרת"  
קו"מ הבנין יהיו בהתאם להסומן בתשריט.



# שמואל אגון תיקון איתנו

מדינת ישראל  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה

קטע פרוטוקול ועדת משנה לתכניות, בקשות וחלוקות

מס' 29 מיום 6.7.95

צורף לפרוטוקול הועדה המחוזית מס' 15 מיום 13.6.95

ש/510 - כניסה מזרחית לאור עקיבא  
תיקון טעות סופר

גב' ו. דרור: מדובר בתוכנית שקיבלה מתן תוקף ב- 24.3.94. לפני מספר חודשים התברר שישנה טעות סופר בסעיף מס' 29 בהוראות התוכנית. ע"פ חוות דעת של היועצת המשפטית של הועדה עו"ד ת. שפיר יש צורך לפרסם תיקון טעות סופר ולהודיע לכל הנוגעים בדבר.

החלטה:  
הוחלט לפרסם תיקון טעות סופר בתוכנית ש/510, בהתאם לחו"ד היועצת המשפטית של הועדה ולהודיע לכל הנוגעים בדבר כדלקמן:  
בעמ' 8 בהוראות התוכנית סעיף 29 -  
בשורה 1 - השימוש תחנת תדלוק בטור "סה"כ עיקרי-שרות" במקום 50 יבוא 31.25.  
בשורה 2 - השימוש מבנה ציבור בטור "סה"כ עיקרי-שרות" במקום 115 יבוא 105.  
בשורות 3 ו-4 - השימוש מוסד ציבורי בטור "סה"כ עיקרי-שרות" במקום 115 יבוא 105.  
בשורה 5 - השימוש מסחר בטור "סה"כ עיקרי-שרות" במקום 135 יבוא 120.

29. טבלת שטחי רצפה גבהים והוראות מיוחדות לכל חלקה

סימון קוי בנין וגבולות חלקות - ראה תשריט.

הוראות מיוחדות	נובה סידרי במ'	סה"כ עיקרי + שרות	סה"כ מתחת מתחת למפלס הכניסה	סה"כ מעל מפלס כניסה	% בניה שטחי שרות מכלל השטח העיקרי המותר לבניה	% בניה עיקרי	שימוש
(1)	4	50	--	הכל	25	25	1. ת. תדלוק
(2)	8	115	--	הכל	40	75	2. סנה ציבורי
(2)	8	115	--	הכל	40	75	3. מוסד ציבורי
	8	115	--	הכל	40	75	4. מוסד ציבורי
(2) (3) (5)	8	135	--	הכל	60	75	5. מסחר
--	--	--	--	--	--	--	9. שפ"9
--	--	--	--	--	--	--	10. שפ"9
--	--	--	--	--	--	--	11. שצ"9
--	--	--	--	--	--	--	12. דרך להולכי רגל

ג.ג.  
8.3.94

הוראות מיוחדות

- (1) סככות ההצללה של תחנת התדלוק לא יחשבו בתוך אחוזי הבניה.
- (2) מקומות החניה לצרכי המבנה יאותרו בתחום המגרש. מספר המקומות יהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - 1983 התקנת מקומות חניה
- (3) תוגש תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לכל החלקה כתנאי לקבלת היתר בניה או חלק ממנו. התכנית תציג את נפחי המבנים, העמדתם ההדדית וחמרי הגימור שלהם.
- (4) לא תותר חסימה ע"י שער או אמצעי אחר, בין השטח המיועד להולכי רגל ובין השטח המיועד לשימוש מסחרי. יותר מעבר לצמיתות להולכי רגל.
- (5) היתרי בניה לאולמות שמחות ינתנו בכפופות לדו"ח אקוסטי, לצורך מניעת מטרדי רעש לאיזורי המגורים הסמוכים.

הערות:

ראה פרק 11 מינוח סעיף 2 " % בניה מותר "

. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התימתנו היפה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או זיתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנסודת מצב תכנונית.

30. השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

31. אישורים

1. המועצה המקומית אור עקיבא

יועצה מקומית  
אור עקיבא

2. מינהל מקרקעי ישראל

3. מחבר התכנית

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

תאריך 9/6/93  
2/4/93

עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים חיפה  
רח' יוסף 39 סניף 33415 טל. 620273

עידכונים:

8/5

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית בנייה פרטית 510/ש

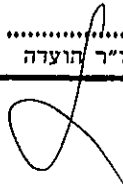
**ל אישור**

הומלצה

בישיבה מס' ..... מיום 9/6/91

תאריך 27/1/94

י"ר הועדה מהנדס הועדה



8/5

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית בנייה פרטית 510/ש

**להפקדה**

הומלצה

בישיבה מס' 211 מיום 9/6/91

תאריך 27/1/94

י"ר הועדה מהנדס הועדה



משרד הפנים מחוז חיפה

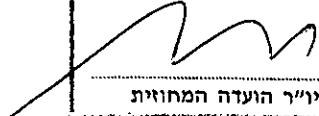
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 510/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12.11.92 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית



הודעה על הפקדת תכנית מס. 510/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3984

מיום 19.3.92

הודעה על אישור תכנית מס. 510

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4804

מיום (תשנ"ב) 24/3/94 מ' 2814