

9

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי שומרון
 הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
 (הוראת שעה) תש"ן 1990 והראות חוק זה חלות עליה
 תכנית מס' 491/ש א (במ)
 "שכונת בנה ביתך אור עקיבא דרום"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

הישוב: אור עקיבא

שם התכנית: תכנית מס' 491/ש א (במ) - "שכונת בנה ביתך -
 אור עקיבא דרום"
 המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 491/ש (במ)
 "שכונת בנה ביתך אור עקיבא דרום".

היוזם: עדים חברה לפתוח עירוני כנענים

הודעה על הסקדת תכנית מס' 491/ש א
 מס' 491/ש א
 תוספת על תכנית מס' 491/ש א
 אור עקיבא דרום
 תאריך: 27.10.95
 חתום: [Signature]
 משרד המרחב התכנוני

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

יועץ כבישים: אשד מהנדס

מסמכי התכנית 1. חש"ט בקנ"ס 1250:1
 2. תלונן
 משרד הפנים מחוז חיפה
 חתום: [Signature]
 תאריך: 09
 חתום: [Signature]

התכנית טעונה
 אישור הש"ר

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) תש"ן 1990 והראות חוק זה חלות עליה
תכנית מס' ש/491 א (במ)
"שכונת בנה ביתך אור עקיבא דרום"

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: השומרון

הישוב: אור עקיבא

שם התכנית: תכנית מס' ש/491 א (במ) - "שכונת בנה ביתך -
אור עקיבא דרום".
המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' ש/491 (במ)
"שכונת בנה ביתך אור עקיבא דרום".

היוזם: ערים חברה לפתוח עירוני בע"מ.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל.

יועץ כבישים: י. אשד מהנדס

מסמכי התכנית 1. תשריט בקנ"מ 1:1250
2. תקנון

תוכן העניינים

3	עמוד	פרק א - כללי
5	עמוד	פרק ב - סימונים בתשריט
6	עמוד	פרק ג - הקרקע ויעודה (תכליות והגבלות בניה)
10	עמוד	פרק ד - רכוז זכויות בניה
11	עמוד	פרק ה - עיצוב ארכיטקטוני
13	עמוד	פרק ו - מערכות תשתית ותחבורה
17	עמוד	פרק ז - הראות כלליות (הפקעה חלוקה ורישום)

חתימות

פרק א כללי

1. שם
תכנית זו תיקרא תכנית מס' ש/491 א' (במ) "שכונת בנה ביתך" אור עקיבא דרום תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ש/491.
2. חלות
תכנית זו תחול על השטחים המפורטים מטה בהתאם לגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקוי כחול עבה.
3. הקרקע הכלולה בתכנית
הקרקע הכלולה בתחום השיפוט של הזעדה המקומית לתכנון ולבניה השומרון בגוש 10628 חלק מחלקה 1.1. *לפי*
4. גבולות התכנית
גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו שחור עבה על התשריט המצורף צפון: כביש מס' 20 בתכנית מאושרת ש/491 (במ)
מזרח: כביש מס' 12 בתכנית המאושרת ש/491 (במ)
דרום: פרוזדור מתח גבוה של חברת החשמל לישראל
מערב: כביש מס' 15 בתכנית מאושרת ש/491 (במ)
5. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ-95.5 דונם.
6. מסמכי התכנית
המסמכים להלן מהווים ביחד את התכנית:
א. תשריט בקנ"מ 1:1250 - להלן התשריט.
ב. הוראות התכנית - תקנון.
7. יחד לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה שינוי לתכנית מתאר מקומית.
ש/491 (במ) תכנית מתאר מקומית אור עקיבא שאושרה למתן תוקף ב- 3/2/92 י.פ. 4037.
8. היזם
ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ
9. מגיש התכנית
חברת ערים
10. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

11. עורך התכנית
אדריכל ערן מבל

12. מטרות התכנית

- א. הוספת מגרשי בניה בתחום התכנית - בסה"כ 152 מגרשים לבנית בית חד משפחתי.
- ב. הקטנת כמות הדרכים בתכנית והתוית דרכים חדשות בכוון מערב מזרח על מנת להבטיח אורור נאות של השכונה.
- ג. שנוי מבנה הרחובות המשולבים בשכונה ע"מ להבטיח התמצאות וכתובת ברורה לכל בית.
- ד. הגדרת מגרשי בניה רגולרים לבניה חד משפחתית.
- ה. התוית שביל הולכי רגל מדרום לצפון לתנועת תלמידים לאזור בתי הספר.
- ו. רכוז שטחים ציבוריים פתוחים ושטח למבני צבור בתא שטח אחד.
- ז. קביעת הנחיות בנוי והנחיות עיצוב ארכיטקטוני למבנים ולפתוח.

פרק ב' - סימונים בתשרים

על פי תקנות התכנון והבניה

1. גבול התכנית - קו כחול עבה.
2. אזור מגורים א' - שטח צבוע בצבע כתום.
3. שטח לבנין ציבור - שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום כהה.
4. שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק בהיר.
5. דרך מוצעת או הרחבת דרך - שטח צבוע בצבע אדום.
6. דרך משולבת מוצעת - שטח צבוע לסרוגין בפסים בצבע ירוק/אדום.
7. דרך לביטול - קווים מקבילים בצבע אדום.
8. מספר הדרך - מספר ברבע העליון של עגול הדרך.
10. רוחב הדרך - מספר ברבע תחתון של עגול הדרך.
11. מרווח מינימלי - מספר בשני הרביעים הצדדים של עגול הדרך.
12. גבול גוש - קו משולב במשולשים שחורים.
13. דרך קיימת - שטח צבוע חום.
14. מספר מגרש - מספר ועגול בצבע התשריט.
15. קו בנין - קו מרוסק בצבע התשריט.
16. קו מתח גבוה המיועד להעתקה - קו; וקודותיים בצבע אדום.

פרק ג' - רשימת תכליות

1. שמוש בקרקעות ובבניינים:
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. השימת תכליות:
מגורים א' - ישמש לבנית בניני מגורים חד-משפחתיים בשיטות "בנה ביתך" (בניה עצמית) בהתאם להוראות סעיף 4א' בצפיפות של 2.5 יח' לדונם ויח' חדר להשכרה. (תירות וכו').
שטח ציבורי פתוח - ישמש למשטחי גינון (חורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים צבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית, טרנספורמטורים בבעלות ח.ח.י., דהוט רחוב.
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 לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.
שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, מתקני אשפה וכדומה.
שטח לדרך משולבת - ישמש לרחוב המשלב תנועת הולכי רגל ורכב בנטיעה איטית.
שביל - מעבר הולכי רגל ותשתיות.
3. הגבלות בניה:
הוראות בניה כלליות לכל התכליות:
א. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים בפרק ד הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימאלי של הבנין ומרווחים מינימאליים.
ב. במגרשים הגובלים עם שבילים להולכי רגל או בשטחים צבוריים פתוחים לא יקטן המרווח הצדדי מ- 3.0 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.
2. לכל חלקת בניה מוצעת, תהיה כניסה ויציאה משותפת אחת לאזור החניה ברוחב עד 3.0 מטר. במבני ציבור החניה תבוצע בחזית צדדית או אחורית של המבנה.
3. חניה מקורה: תותר בתנאים הבאים:
א. חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי באשור הועדה המקומית, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
ב. בניה קלה תותר על פי מספר דגמים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
ג. גובהה של כל חניה מקורה במבנה חד קומתי 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 ונקודת מי הגשם מהגג לא יופנה לכוון המגרש השכן או הדרך.

ה. מרתפים:

1. מותרים מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר קירור או חימום מתחת לבית, גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית בחצר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. תנתן אפשרות לפתיחת צוהר.
 2. מותרת בנית מרתף בשטח 15% משטח המגרש (כחלק מטאח הישרה).
 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 אטימה לחלחול מי תהום גבוהים הקיימים באזור.
 6. במידה ויבנה מרתף לא תותר בנית מחסן דירתי חיצוני.
- ה. מחסנים ובנייני 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 יקוּוּז שיטחו משטח הבניה המותר.
 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מטר.
 4. מבני עזר לבד מחניה מקורה ומרתף או מחסן (כהודאת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.
 5. במידה ויבנה מחסן לא תותר בנית מרתף.
- ו. מרחבים מוגנים: כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור איכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אשור הג"א.
- ז. הוראות הבניה ועמידה בתקנים.
- א. בטיחות, חוזק, איוורור הצללה, כדוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
 - מהנדס המועצה יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואשורי מכוון הבדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היוזמים ו/או הבאים במקום.
 - תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי אכלוס. 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 מבנים

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

1. שטח המגרש
שטח המגרש לא יקטן מ 400 מ"ר.
(סטייה של 3% מגודל המגרש בתכנית החלוקה לא תחשב כסטייה)
2. רוחב חזית
רוחב חזית מגרש לא יקטן מ 17 מ', (חזית הפונה לדרך הגישה למגרש ולעיתים רק חלקה חופף לדרך ציבורית).
3. מספר יחידות דיור
בכל מגרש תותר הקמת יח' דיור אחת בלבד.
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. ובלבד שהשטח הבנוי יבנה בנטיגה של 2 מ' לפחות מחזיתות המבנה. ע"ג הגג השטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הדיצוף 2.2 מ'.
5. גובה בנין -
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 - 8.8 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 - (של החדר על הגג) 8.8 מ'.
6. גבה ± 0.00 של בית המגורים לא יעלה בכל מקרה על 1.0 מ מעל פני המדרכה בחזית המבנה.
7. שטח הבניה המותר
א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדודגים לשמוש עיקרי יהיה 50% משטח המגרש אך לא יעלה בשום מקרה על 200 מ"ר.
ב. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לשמוש עיקרי לא יעלה על 35% בקומה א' מסה"כ שטח המגרש.
ג. סה"כ שטח הבניה לשמוש שדות לא יעלה על 20% משטח המגרש.

ב. מבני צבור

1. שטח המגרש - בהתאם לגבולות בתשרים
2. גובה הבנין - מירבי 11.5 מ'. בשתי קומות או שלוש, או שתי קומות וגלדיה. גובה ה- 0.00 יקבע עד +30 ס"מ מעל פני המדרכה בחזית הכניסה באמצע המגרש.

- .3 אחוזי בניה, ובניה במרווחים ראה פרק ד'.
- .4 בשטחי הבניה לשמוש עיקרי לא יכללו מרתפים בשטח תכנית הבנין ומרפסות מרוצפות ללא גג.
- .5 חניה - בהתאם להוראות התכנית ע"פ תקן החניה בתחום המגרש, וכחלק מהעצוב הכולל.

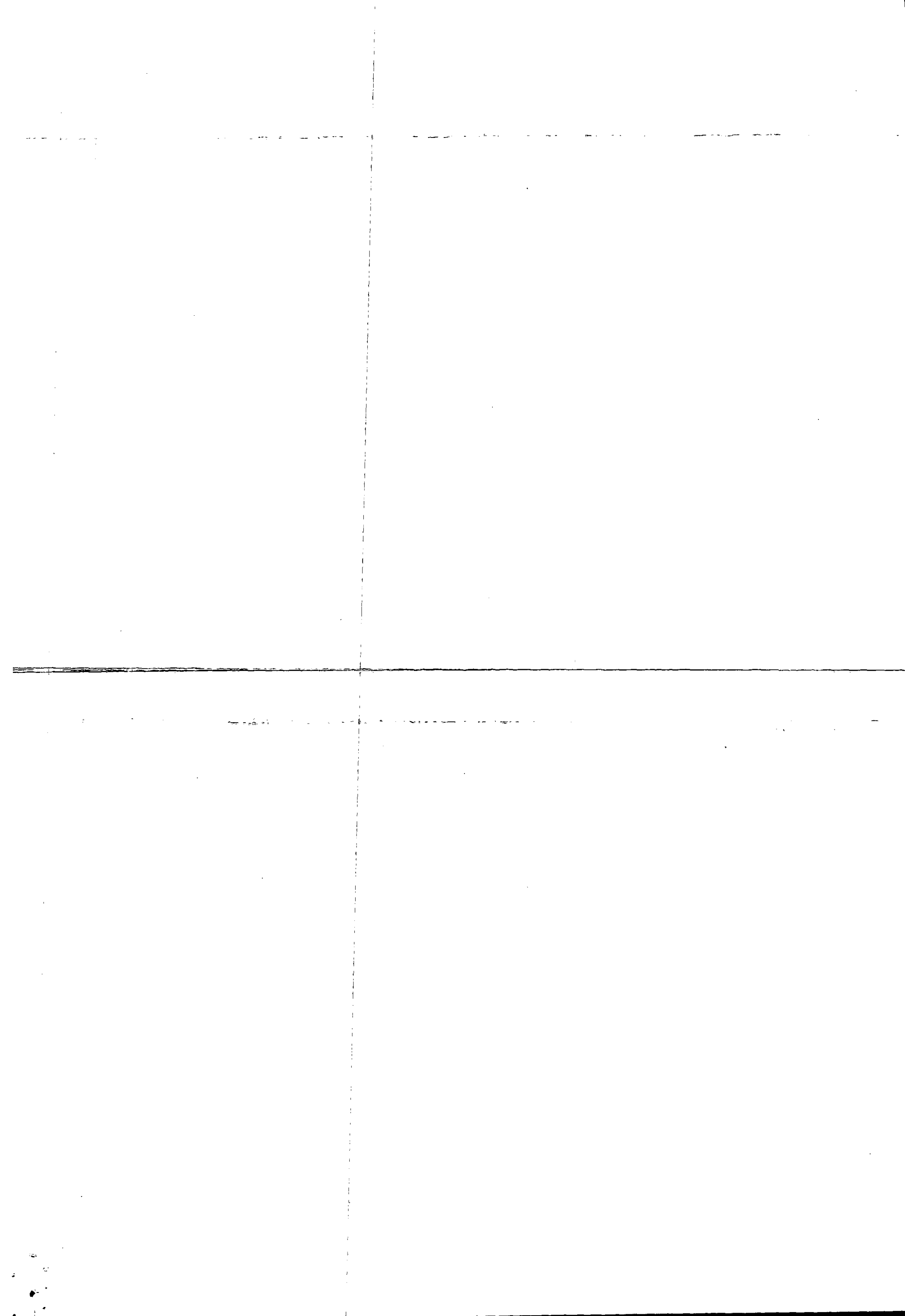
פיקוד - הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (דרישות שטחים ואחוזי בניה בהתבוננות ובהיתר) תשנ"ב (1992).
 השטחים מחושבים לפי תקנות הישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקוריים למטרות עיקריות וכן שטחים מוחזקים לכניסה הקובעת ומחזקים לפני הקרקע. שטחי שירות - כהנדסת בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 (כולל מרחב מוגן, חדר, מכוננות, חניית וקומות מפולשות, טסדים וכ"ו).

מס' יחיד במגרש	נובה בניה מקסימלי		תכנית מקסימלית		שטח בניה מקסימלי		אחוזי בניה		קווי בניה	רדמב מגרש מיינמלי	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שמושיים) עיקריים	
	מטרים	מס' קומות	תכנית מקסימלית	שטח שירות	שטח שמושיים עיקריים	מחזקת לפלטה כניסה	מפלס למפלס כניסה						
1	8.8	2 קומות בנוסף + 1 קומת נגזזות ע"פ בפרק 1 טע"ף 1 בנוסף, קומת מרתף חלקית	35% לשמושיים עיקריים	דג"ה 15 מ"ר ממלד תקני מחסן 6 מ"ר (יחיד) בתנאי שלא נבנה מרתף למטרה (11)	* 50% שטח מירבי לקרקע דג"ה 35% עד משטח המגורש. לא נבנה מרתף שירות לא כולל 30 מ"ר לחדר	15%	30 מ"ר לחדר נפרד על נגזזת המכונה	5	5*	3	17 מ' ראה טע"ף 2.א.1.4	400 ראה טע"ף 1.א.1.4	מגורים א
	11.5	3	35%	דג"ה 15 מ"ר ממלד תקני מחסן 6 מ"ר (יחיד) בתנאי שלא נבנה מרתף למטרה (11)	* 50% שטח מירבי לקרקע דג"ה 35% עד משטח המגורש. לא נבנה מרתף שירות לא כולל 30 מ"ר לחדר	25% מרתף		5	5	5	ע"פ חש"ט	500	מבני צביר

* הערה

חונאי להוצאת היתר בניה במגרשים 742-753 בדרום התכנית יהיה הכנת מפה מצבית שתכלול את סימוני קו המחוז העליון 161 ק"ד שבמסדרון דה' החשמל שבגבול התכנית.
 קו הבניין האחרון במגרשים אלו לא יפחת מ 11.0 מ' מקצה התיילת הקרוב ביותר למגרש. בכל מקרה לא יפחת קו הבניין האחרון מ 5.0 מ' מגבולם הדרומי של המגרשים.



פרק ה - עיצוב ארכיטקטוני

1. מבוא
 - א. על מגישי בקשות להיתר בניה בשטח תכנית זו לקיים תקנות בדבר השמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בהתאם למפורט בנספח.
2. הוראות כלליות
 - א. חומרי גמר
גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים באשור מהנדס הועדה המקומית. יאסד השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
 - ב. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו 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' יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה.
 - ג. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
 - ד. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ה. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. בכל מקרה קולט השמש ודוד המים לא יותקנו ע"ג גגו של החדר הנוסף על הגג השטוח אלא ישולבו בדפנות החדר.
הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.
1. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מדפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות.
3. גגות רעפים
 - א. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה.
בגג משופע יהיה כוון השפוע יורד כלפי הדרך.
שפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%.
4. עקרונות בנוי לבניני ציבור
 - א. פתוח האתר לבנין ציבור יעשה על בסיס תכנית בנוי שתוגש לאשור הועדה המקומית. בתכנון האתר יש להתחשב בצורה מירבית באזור המגורים הסמוך למכנה הציבור.
בתכנית תוגדר גישה נוחה לנכים ופתרונות תכנוניים מפורטים שיובאו לאישור מהנדס המועצה במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ב. חומרי הגימור של הבנין בתכנית זו יהיו עמידים ויציבים לאורך זמן כדוגמת אבן כורכר או חומר קרמי או זגוגיתי ניהיו בעלי תכונות התנקות עצמית ובגווונים שיאושרו לאחר הכנת דוגמה בשטח, לשביעות רצון מהנדס המועצה.

ג. הגשת בקשה להיתר מחייבת הכנת תכניות בנוי ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני כולל מודל, תוך התייחסות למבנים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור לאישור מהנדס המועצה, מהודס הועדה המקומית והועדה לתכנון ובניה.

ד. הועדה המקומית רשאית על בסיס תכנית בנוי לשנות את החלוקה הפנימית של שני המגרשים לבנין צבורי ואף לאחדם למגרש בניה אחד.

5. עקרונות בנוי בשטח צבורי פתוח

א. פיתוח השטח הצבורי הפתוח יעשה על פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לתכנית זו.

ב. אחזקת השטחים הצבוריים הפתוחים תחול על הרשות המקומית.

6. פיתוח

א. גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים יהיה עפ"י נספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהיו חלק מהתכנית להיתר.

ג. לא תותר הקמת החניה המקורה ו/או הבנויה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח החצר שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ד. הבוזה בית מתחייב לבנות את קירות פיתוח החצר כלפי הרחובות וכלפי השכנים, מיד לאחר ביצוע עבודות העפר במגרש ולפני תחילת ביצוע יסודות הבנין. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא צו הפסקת בניה באם לא יבוצע בהתאם.

ה. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).

ו. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

7. סיפול אקוסטי

7.1 חלונות הבתים הפונים אל כביש מס' 2 יהיו משופרים אקוסטית, דהיינו יבנו חלונות לפתיחה רגילה או קיפ עם זכוכית בעובי 6 מ"מ או יבנו חלונות הזזה אטומים הרמטית ואקוסטית כדוגמת חלון סופרטרמי של חברת קליל עם שמשה בעובי של 6 מ"מ.

7.2 במקרה בו לא יבוצעו אחד מהפתרונות האקוסטיים המצויינים בסעיף 7.1 תצורף להיתר הבניה חוות דעת של יועץ אקוסטי לגבי הפתרון המבוצע במבנה.

פרק ו' - מערכות תשתית ותחבורה

1.1 כללי
על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים בתחום התכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר.

2. הגדרות
עבודות פיתוח בשטח: סלילת דרכים, שבילים ומשטחי חניה, פילוס ונקוז, נטיעות, קירות תומכים, הקמת גדרות ותאורת חוץ.
עבודות שרותים: התקנת מערכות חשמל, בז"ק, מים, ביוב, הקמת מתקני אסוף אשפה, אמצעים סניטריים, התקנת הידרנטים.
לא ינתן אישור אכלוס לבנין לפני אשר מהנדס המועצה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעות רצונו.

3. מערכות תשתית ופיתוח שטח
להלן יובא פרוט של כל אחת מעבודות פיתוח השטח ואספקת שרותים ושל סמכויות הועדה מקומית לפקח על ביצועו.

3.1 סלילת דרכים
א. סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת רחובות, נקוז מי גשם, גינון ונטיעות יבוצע ע"י הגורמים המחויבים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס העיר.
ב. תכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתכנית זו טעונות אשר מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח תכנית זו.

3.2 נטיעות
א. נטיעות בשטח המגרש יבוצעו ע"פ תוכנית נטיעות שתכלול בתשריט שיצורף לבקשה להיתר בניה. כל מזמין חייב לטעת על חשבונו עצים בסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' גינון ברשות המקומית בגובה התחלתי של 3 מ' לפחות בחזית הקדמית של המבנה.

3.3 גדרות
א. בחזית המגרשים הפונים לרחוב או לשביל צבורי או לשטח ציבורי פתוח יבנה בעל המגרש גדר לאורך כל החזית למעט פתח לבנין ו/או חניה.
ב. כל הגדרות יהיו גמר אבן ע"פ דוגמא שתקבע הרשות המקומית כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות) בשילוב אפשרי עם סורגים מגולוונים וצבועים בצבע לבן לגדרות הגבוהות.
ג. יותרו שלושה גבהים לגדרות: (1) 40 ס"מ + נטיעות גדר חיה לידה. - יבוצע בחזיתות הפונים לרחובות המשולבים.
(2) 70 ס"מ + נטיעת גדר חיה לידה - יבוצע בחזיתות הפונות לכבשים או שצ"פ או שטח למבני צבור.
(3) 180 ס"מ בחזיתות הפונות לשבילים צבוריים.
ד. בין מגרש למגרש תותר הקמת גדר רשת בגובה 1.2 מ'.

פילוס וניקוז 3.4

א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית. היה והועדה המקומית סבורה שטיבה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

ב. תותר העברת צורת ניקוז במרווחי הבניה במגרשים הפרטיים.

ג. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז את מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס המועצה.

ד. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה יבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

ה. תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, לרבות עמודי שילוט רחובות מוארים הכל בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, יבוצעו ע"י יזמי התכנית.

עבודות חשמל 4.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופה	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנהיות עם חברת החשמל.

4.4 בתחומי תכנית זו לא יאושרו חיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד ובאישור חב' חשמל ומהנדס המועצה.

4.5 רשת חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בכל שטח התכנית תהיה תת קרקעית.

4.6 קו חשמל מתח גבוה העובר בשטח התכנית מיועד להסיה. הסית הקו תבוצע ע"ח יזמי ו/או מבצעי התכנית.

- 4.7 תחנות טרנספורמציה
בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא, אלא תחנה בתוך מבנה עפ"י דרישות חברת החשמל.
- 4.8 תחנות טרנספורמציה 'וקמו בשצ"פ מס' 754 ובשצ"פ מס' 755 באזור המסומן ב-X.

5. קווי תקשורת
קווי תקשורת יבוצעו באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

6. מים, ביוב, ניקוז והיזרונסים
א. כללי
1. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס המועצה.

2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס המועצה בכל הנוגע למערכת מים ביוב וניקוז המתוכננות והקימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

6.1 אספקת מים
1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להיזרונסים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מב"ח ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.
3. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות 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 המועצה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מהנדס המועצה כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.

7. אספקת גז ואיסוף אשפה
א. לכל בנין יקבע פתרון לבלווי 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. איסוף אשפה:
מקבלי היתר הבניה במסגרת ידרשו לקיים כל הוראות אגף התברואה במועצת אור עקיבא בענין איסוף אשפה.

8. תניה
חשוב מקומות החניה המינימלי יהיה לפי תקן החניה שיחול בזמן הוצאת ההיתר. החניה תהיה בתחום המגרש. מיקום החניה הפרטית יהיה עפ"י נספח הבינוי ועפ"י תכנית הפיתוח לרחובות המשולבים.

מתקנים הנדסיים

.9

בחזית מגרשי הבניה הפונים לרחובות המשולבים יותקנו גומחות לחשמל ולתקשורת גומחות לשעוני מים, הידרנטים וכניסות לחניות פרטיות.

מיקום מדויק של כל האלמנטים הנ"ל יגדר בתכנית פיתוח מפורטת לרחוב המשולב ויסומן ע"ג מפת המגרש שיספקו יזמי התכנית, לכל אחד מבעלי המגרשים.
תכנית המגרש תכיל גם את סימון קווי הבנין ומפלסי הקרקע הסופיים בחצרות.

פרק ז - הוראות כלליות

8.1 הפקעה

כל השטחים המיועדים לתכנית זו לדרכים, אתרים, לבנייני 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 מזדד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תבנית מדידה.
- ב. גבולות סופיים של המגרשים יקבעו רק לאחר אישור תכניות בינוי לביצוע.
- ג. רישום המגרשים, כחוק, בלשכת רשום המקרקעין יבוצע לאחר אישור תשריט החלוקה כחוק.

8.3 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

פרק ח - נספחים

נספח מס' 1 - מפלסי רעש חזויים לאורך בתי המגורים.

חתימות

יזמי התכנית

עדים הודעה לביטול עידוני תש"ל
18.12.97

שוורצמן אריאל

אדריכל מחוז

בעל הקרקע

המתכנן

ערו מבל

אין כלל התחייבות ארכיטקטורה ובינה עדים
רשויות רגולטוריות.

התימתנו על ידי הממשלה ויזמנו בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התוכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התשנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עסקי הסכם עתאים בנינו, ואין חתימתנו זו, בצד המקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון / אריאל שוורצמן, לפי כל רצונו ועפ"י כל דין.

לשם הסדר טכני מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו השם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרת או הוצאה בשיתוף עסקים כאמור / או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת השסדת לנו סכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מאקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 18.12.97

נספח מס' 1

הנדון: מפלטי רעש חזונים לאורך בתי מגורים

בשכונת אורות אור - עקיבא

יולי 1994

ש. משיח - יועץ לאקוסטיקה
רח' אידר 55, חיפה
טל' 04-244856

הוכן ע"י:

תוכן הענינים

1. מבוא
2. תקנים קיימים וקריטריונים לחיזוי רעש תחבורה
3. חישוב מפלסי רעש חזויים ותוצאות המדידה במקום
4. סיכום והמלצות

1. מבוא

בעקבות פנית חברת ערים בע"מ המתכוננת שכונות מגורים בשכונת אורות באור עקיבא נבדק נושא מפלס הרעש החזוי בחזית בתי המגורים הסמוכים ביותר לכביש חיפה - ת"א (כביש מס' 2).

בדו"ח זה יוצגו הקריטריונים הקיימים במדינת ישראל לגבי רעש תחבורה, יוצגו תוצאות מדידה שנערכו במהלך מספר ימים בשעות שונות במקום בו מתוכננים להיבנות הבתים הקרובים ביותר לכביש ויבדק הצורך בוקיטת אמצעי הגנה אקוסטיים שיבטיחו עמידה בתקנים ובקריטריונים הקיימים לגבי רעש תחבורה.

2.1 ערכים מירביים של מפלסי רעש

החוקים והתקנות הקיימים בארץ לגבי מפלסי רעש מכסימליים מותרים (החוק למניעת מפגעים בדבר רעש בלתי סביר 1990) מציינים כי הוראות החוק אינן מתייחסות לרעש שמקורו בכלי רכב ומטוסים.

בהעדר תקנות מתאימות לגבי רעש תחבורה אומצו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ההמלצות המקובלות בארה"ב (FHWA) לגבי ערכים מירביים מותרים של מפלסי רעש הנגרמים על ידי תחבורה בכבישים המהירים. ערכים אלה הם כדלהלן:

$L_{10} = 70\text{dB(A)}$	$Leq = 67\text{ dB(A)}$	בחזית בתי מגורים
$L_{10} = 65\text{ dB(A)}$	$Leq = 62\text{ dB(A)}$	בחזית מוסדות ציבור

כאשר

Leq - מפלס הרעש שזה הערך (האקוילונטי) של רעש התחבורה במשך זמן המדידה ב- dB(A) .

L_{10} - מפלס רעש גבולי שבמשך 10% מהזמן מפלס רעש התחבורה עולה עליו וב-90% מהזמן הוא נמוך ממנו.

עבור כבישים בין עירוניים עם תנועה רציפה של כלי רכב הערך L_{10} גבוה בכ-3 דציבל מהערך Leq .

ידוע לנו שהמשרד לאיכות הסביבה ביקש להחמיר את הקריטריון ממפלס רעש של $Leq=67\text{dB(A)}$ למפלס רעש של $Leq=64\text{dB(A)}$ ובהתאם לכך התבקשו להתייחס לקריטריון של $Leq=64\text{dB(A)}$. בישיבה של ועדת המנכלים של משרד הממשלה שהתקיימה ביום 10.4.94 סוכם שכרגע לא יעשה שום שינוי בקריטריונים טרם שהתקבלה החלטה אחרת בממשלה (מצורף העתק מסיכום ישיבת ועדת המנכלים).

2.2 שיטת החישוב של מפלסי הרעש הצפויים

מפלסי הרעש החזויים בחזית הבניינים הקרובים ביותר לכביש בשכונה המתוכננת חושבו על ידי שימוש במודל מתמטי המשמש בנומוגרמות לצורך חישוב מפלס הרעש החזוי L_{10} .

נומוגרמות אלה מופיעות בפרסום הבא:

"NATIONAL COOPERATION HIGHWAY RESEARCH PROGRAM - REPORT 174, HIGHWAY NOISE" - A DESIGN GUIDE FOR PREDICTION.

שהוכן ע"י

TRANSPORTATION RESEARCH BOARD WASHINGTON (1976).

נומוגרמות אלה לוקחות בחשבון את מהירות הנסיעה, נפח התנועה בכביש לפי פילוג כלי הרכב השונים ומרחק קולט הרעש ממסלולי הנסיעה. התוצאות המתקבלות ע"י שימוש בנומוגרמות תואמות את התוצאות המתקבלות למעשה בשטח. מודל זה של NCHRP מבוסס על הנוסחאות הבאות לגבי תנועה חפשית.

(1) כלי רכב קלים:

$$L_{50} = 10 \lg 10Q - 15 \lg 10d + 30 \lg 10v + 10 \lg 10 [\tanh (1.19 \times 10^{-4} Qd/v)] + 95 \text{ dB(A)}$$

(2) כלי רכב כבדים:

$$L_{50} = 10 \lg 10Q - 15 \lg 10d - 10 \lg 10V + 10 \lg 10 [\tanh (1.19 \times 10^{-4} Qd/v)] + 95 \text{ dB (A)}$$

כמו כן

$$L_{10} - L_{50} = 10 \lg 10 \frac{[\cosh [1.19 \times 10^{-4} (Qd/v)]]}{[\cosh [1.19 \times 10^{-4} (Qd/v)] - 0.95]}$$

כאשר

V - מהירות הנסיעה בקמ"ש

Q - קצב זרימת הרכב (מספר מכוניות לשעה)

d - המרחק מהכביש לנקודת המדידה

3. חישוב מפלסי רעש חזויים ותוצאות המדידה במקום

לצורך חישוב מפלסי רעש חזויים במקום כתוצאה מתנועה בקטע הנדון בכביש מס' 2 באמצעות הנומוגרמות, נלקחו נתוני התנועה הבאים:

מהירות הנסיעה בקטע בין צומת זכרון לצומת קיסריה וקבעה כ-90 קמ"ש שהיא המהירות המותרת בקטע זה.

קצב זרימת הרכב בקטע הכביש הנדון בשעת שיא הוא 2280 כלי רכב לשעה לשנת 1992. בהנחה שמספר כלי הרכב הנוע בכביש גדל כל שנה בכ-5% הרי שקצב התנועה לגבי שנת 2004 הוא כ-4096 כלי רכב לשעה.

לצורך החישוב נניח שהתנועה מתחלקת שווה בשווה בשני המסלולים. זיהינו מספר כלי הרכב בכל מסלול הוא כ-2048 כלי רכב לשעה.

סיכום והמלצות

בהתאם לתוצאות החישוב עולה שמפלס הרעש החזוי לשנת 2004 יהיה $Leq=64.9$ dB (A).

מפלס רעש זה נמוך בכ-2.1 דציבל ממפלס הרעש הגבולי המותר בחזית הבתים שהוא $Leq = 67$ dB (A) בהתאם לתקן הקי"מ היום כפי שנקבע בוועדת המוכלים של משרד הממשלה מיום 10.4.94.

כפי שצויין החישובים שלוו מבוססים על פילוג התנועה האחרון המופיע בנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שהוא משנת 1983. בפילוג זה מופיע אחוז מאוד גבוה של משאיות ושל משאיות כבדות לעומת קטעי כביש אחרים בדרך מס' 2 כך שבמידה ונתונים אלה שגויים (מופיעים בטבלאות נתוני פילוג רק לשנת 1982 ו-1983) יהיה מפלס הרעש המחושב נמוך מ-
 $Leq = 64.9$ dB (A).

במצב ובנתונים הקיימים אין צורך בנקיטת אמצעים אקוסטיים להגנה על הבתים המוקמים בשכונה.

בכבוד רב

ש. משיח

ציר הכביש נמצא במרחק של כ-95 מ' מחזית הבתים. הבתים נמצאים במרחק של כ-85 מ' מהמסלול הקרוב (לכיוון צפון) ובמרחק של כ-98.5 מ' מהמסלול הרחוק יותר (לכיוון דרום).

החלוקה בין כלי הרכב השונים נלקחה כדלהלן מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי כביש מס' 2 בקטע בין צומת זכרון לצומת עתלית. הנתון האחרון המתייחס לקטע זה הוא משנת 1983.

4.6%	מוניות
2.7%	אוטובוסים
57.2%	מכוניות פרטיות
17.5%	מסחרי
13.3%	רכב משא רגיל
4%	רכב משא כבד (מורכב)

מחישוב באמצעות הנומוגרמות התקבלו התוצאות הבאות:

1. מפלס הרעש המשוקלל Leq בחזית הבתים כתוצאה מתנועה במסלול הקרוב לבתים - Leq = 62.1 dB(A).

2. מפלס הרעש המשוקלל Leq בחזית הבתים כתוצאה מתנועה במסלול הרחוק מהבתים - Leq = 61.7 dB(A).

3. מפלס הרעש המשוקלל כתוצאה מתנועה בשני המסלולים Leq = 64.9 dB(A).

נפחי התנועה נלקחו מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (ספירות תנועה בדרכים לא עירוניות 1982-1992).

פילוג התנועה שנלקח בחשבון הוא הפילוג האחרון המופיע בפרסום זה ומתייחס לשנת 1983. בפילוג זה מופיע אחוז גבוה מאוד של משאיות עם משא מורכב ושל משאיות רגילות לעומת קטעי כביש אחרים בדרך מס' 2 כך שבמידה ובספירות חדשות יתקבל אחוז נמוך יותר של משאיות רגילות ומשאיות עם רכב מורכב יש לצפות למפלסי רעש נמוכים יותר.