

ועדה מקומית - "השומרון"
 נתקבל
 06-09-2009

מחוז חיפה
 נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי השומרון

ועדה מקומית - "השומרון"
 נתקבל
 10-08-2009

תכנית מפורטת הנקראת:

"תכנית מס' ש/491 ג' - מע"א אור - עקיבא"

משרד הפנים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 15-09-2009
 נתקבל
 תיק מס'

שם הישוב: אור - עקיבא

היזום: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה
 באמצעות חברת ערים בע"מ - ירושלים
 עיריית אור-עקיבא

המתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 תובל 11 רמת - גן 52522, טל: 03-6123040; פקס: 03-6123050;

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית מס' אור
 ש/491
 הומלצה לאישור
 בשיבה מס' מיום
 תאריך 13-09-09
 ע"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית מס' אור
 ש/491
 הומלצה להפקדה
 בשיבה מס' 466 מיום 31-05-99
 תאריך 13-09-09
 ע"ר הועדה מהנדס הועדה

תאריך עדכון: 10 ביוני 2009

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ש/491
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 1.4.08 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ש/491
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5714
 מיום 27.11.07

הודעה על אישור תכנית מס' ש/491
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6012
 מיום 1.11.09

תכנית מפורטת הנקראת:
"תכנית מס' ש/ 491 ג' – מע"ר אור - עקיבא"

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ש/ 491 ג' – מע"ר אור עקיבא".
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות בתחומי תחולתה:

- א. ג/ 556 - תכנית מתאר מקומית אור עקיבא שפורסמה למתן תוקף 06/12/73 ילקוט פרסומים מס' 1968.
- ב. ש/ במ/ 491 - תכנית מפורטת אור עקיבא דרום שפורסמה למתן תוקף 03/09/92 ילקוט פרסומים מס' 4037.
- ג. ש/מק/ 491 ב' - תכנית מפורטת אור עקיבא דרום שאושרה למתן תוקף 19/12/99 ילקוט פרסומים מס' 4833.
- ד. ש/ 397 - תכנית מתאר אור עקיבא שפורסמה למתן תוקף בתאריך 22/10/89 בילקוט פרסומים מס' 3708.
- ה. חפאג/ד/1161/חכ/306 - תכנית מפורטת מחלף אור עקיבא שפורסמה למתן תוקף בתאריך 25/1/06 בילקוט פרסומים מס' 5485.
- ו. ש/ במ/ 506 א' - תכנית מפורטת אור עקיבא שפורסמה למתן תוקף בתאריך 11/7/99.
- ז. ש/ 326 - תכנית מתאר מערב אור עקיבא שפורסמה למתן תוקף בתאריך 01/12/94 בילקוט פרסומים מס' 4264.

על תכנית זו יחולו הוראות התכניות המתאריות הנושאות החלות בתחום הישוב.
במקרה של סתירה בין התכניות לעיל ותכנית זו תגברנה הוראות תכנית זו בתחומי תחולתה.

3. המקום:

תכנית זו חלה על שטח שגבולותיו:

- צפון: רחוב עשרת הרוגי המלכות באור עקיבא.
מזרח: שכונת גני אור, רחוב דוד המלך בשכונת אורות.
דרום: רחוב האלה בשכונת אורות.
מערב: כביש מע"צ מס' 2, חיפה – ת"א מהיר.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית 405.303 דונם

(עפ"י מדידה גרפית ממוחשבת וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית:

תכנית זו חלה על השטחים הרשומים הבאים:

- גוש: 10639 חלקות: 131-100, 96-86
חלקי חלקות: 2, 97, 99, 132, 133
גוש: 10627 חלקי חלקות: 2
גוש: 10628 חלקי חלקות: 10, 11
גוש: 10646 חלקי חלקות: 171
גוש: 12677 חלקי חלקות: 2, 3, 175, 176
הקרקע התחומה בתוך הקו הכחול עפ"י התשריט המצורף.

6. יוזמי ומגישי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז חיפה, באמצעות חברת ערים בע"מ
רחוב יפו 169 ירושלים, טלפון: 02-5383333
עירית אור-עקיבא.

7. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל – מחוז חיפה.
עירית אור-עקיבא.

8. עורכי התכנית:

א. אדריכלות ובינוי ערים

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים בע"מ
תובל 11, רמת-גן, טל: 03-6123040

ב. אדריכלות נוף

מילר בלוס אדריכלים, טל: 03-5622123

ג. מהנדסי חשמל

י. נהרי מהנדסים יועצים בע"מ, טל: 04-8322166

ד. מים וביוב

ע. כהנר – תכנון ויעוץ הנדסי, טל: 04-8210408

ה. יועצי תנועה

מתן מערכות תעבורה 97 בע"מ, טל: 03-5625919

ו. דרכים

טל הנדסה תכנון ויעוץ בהנדסה אזרחית, טל: 04-8679807

ז. מודדים

דאטאמאפ – מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ, טל: 03-5759681

9. מסמכי התכנית:

א. הוראות מחייבות בכתב על-גבי 14 עמודים (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט מחייב ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").

ג. נספח מס' 1- נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250, 1:2500 (להלן "נספח הבינוי").

ד. נספח מס' 2- נספח נופי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250.

ה. נספח מס' 3- נספח תחבורתי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250.

ו. נספח מס' 4- נספחי חשמל, בזק, תאורה וטל"כ מנחים.

ז. נספח מס' 5- נספח מערכות גרביטציה מנחה.

ח. נספח מס' 6- נספח ניקוז מנחה הכולל סכמת ניקוז, תכנית תנוחה ורומים, חתכים.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. מטרת התוכנית:

א. מתן הוראות בניה לפיתוח שטח המרכז האזרחי.

ב. הקמת אזור המע"ר החדש של אור עקיבא ופיתוח של אזורים למוסדות ציבור ותרבות, מוסדות אזרחיים, מרכז מסחרי, אזורים למגורים מיוחד 1 ל-450 יחידות דיור, תוך פיתוח מערך דרכים ושטחים פתוחים.

11. עיקרי התכנית:

א. הקצאת שטחים לצרכי ציבור, למסחר וספורט.

ב. קביעת מערך דרכים חדשות במתחם וביטול דרכים ישנות.

ג. קביעת מערך בינוי מנחה לפיתוח האזור.

ד. קביעת הוראות ותנאים לבניה ופיתוח וחלוקת השטח.

12. ביאור סימני התכנית:

א. קו כחול עבה -	גבול התכנית.
ב. צבע כתום -	אזור מגורים א.
ג. צבע כחול (תכלת) -	אזור מגורים ב'.
ד. צבע צהוב -	אזור מגורים ג'.
ה. צבע צהוב מותחם בכתום כהה -	אזור מגורים ד'.
ה. צבע צהוב מותחם בכתום כהה, מטויט כתום -	אזור מגורים מיוחד
ו. צבע כתום מותחם בכתום כהה -	אזור מגורים מיוחד 1
ז. צבע חום מותחם חום כהה -	שטח מבני ציבור.
ח. צבע אפור מותחם אפור כהה -	שטח מסחרי.
ט. צבע צהוב מותחם בחום כהה -	מוסד.
י. צבע ירוק מותחם חום כהה -	שטח ספורט.
יא. פסים אלכסוניים כתום וחום בהיר -	מרכז אזרחי.
יב. צבע ירוק -	שטח ציבורי פתוח.
יג. פסים אלכסוניים ירוק בהיר וירוק כהה -	שטח ציבורי פתוח מיוחד.
יד. פסים אלכסוניים סגול וחום כהה -	שטח שרותים הנדסיים.
טו. צבע ירוק מותחם ירוק כהה -	שטח פרטי פתוח.
טז. צבע אדום -	דרך חדשה
יז. צבע חום בהיר -	דרך קיימת.
יח. קווים אדומים מקווקווים -	דרך לביטול.
יט. פסים אלכסוניים ירוק אדום -	דרך משולבת חדשה.
כ. פסים אלכסוניים ירוק חום בהיר -	דרך משולבת קיימת.
כא. צבע ירוק כהה -	שביל הולכי רגל.
כב. קוים דקים אלכסוניים חוצים אדומים -	שטח חניה.
כג. קו סגול כהה תוחם -	חזית מסחרית (חנויות)
כד. קוים ירוקים דקים, אלכסוניים זוגיים -	זכות מעבר לכלל הציבור.
כה. מתחם מנוקד בשחור -	תחום מעברים עיליים שמעל זכות הדרך.
כו. קו נקודה קו כחול -	גבול מתחם לתכנית בינוי.
כז. קו נקודה קו שחור -	גבול מתחם הכיכר.
כח. קו ירוק כהה -	גבול חלקה רשומה.
כט. מספר מוקף בעיגול, בצבע ירוק כהה -	מספר חלקה רשומה.

13. שימוש בקרקע 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 כמפורט בסעיף 14 להלן.

- א. דרך - מעברים ציבוריים לכל רכב ולהלכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כל רכב, בהם לא תותר בניה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 לרבות "מתקני תשתית" כמוגדר בסעיף הני"ל לפיתוח גנני.
- ב. דרך משולבת - מיועד למעבר כלי רכב, הלכי רגל ומתקני תשתית תת קרקעית ומשולבים בחניה ושטחי גינון.
- ג. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילי הלכי רגל ומרצפים. יותרו מתקני ספורט למעט בתחום של 150 מטר מציר כביש מספר 2. לא תותר בשטח התקנת מגרשי חניה, למעט מיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, לרבות: קיר, קיר תומך, סוללה, חפיר ומעביר מים. על אף האמור לעיל, תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה בהתאם לתוכנית פיתוח אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לכל האתר. במסגרת התוכנית יובטח שילוב המבנה בפיתוח הגנני באתר ואי חסימת מעברים נדרשים להלכי רגל.
- ד. שטח ציבורי פתוח מיוחד - מיועד לכיכרות, מרצפים וגינון, אזור מנוחה ומשחק, ברכות נוי ומזרקות. יותרו שטחים לפיתוח אינטנסיבי למעט בתחום של 150 מטר מציר כביש מספר 2, לרבות פיתוח קרקע לאיסוף והחדרת מי נגר עילי.
- ה. שביל להלכי רגל - מעבר להלכי רגל בו לא תותר בניה, פרט למתקנים ציבוריים שאינם קשורים לתנועת כלי רכב המוזכרים בהגדרת מתקני דרך ו"מתקני תשתית" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ו. שטח פרטי פתוח - בשטח זה תותר הקמת מועדון בריאות ובריכת שחיה לשימוש תושבי המתחם, כמצוין בתכנית הבינוי, גינה, שביל הלכי רגל, מתקני משחק ומתקני ספורט. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים וביוב. שטח זה מהווה חלק ממגרשי המגורים: מגרש א יוצמד למגרש 10א', מגרשים ב' ו-ו' יוצמדו למגרש 10ב', מגרש ג' יוצמד למגרש 11א', מגרש ד' יוצמד למגרש 11ב', מגרש ה' יוצמד למגרש 12א' ומגרש ו' יוצמד למגרש 12ב'. תותר חניה תת-קרקעית לשרות מגרשי מגורים מיוחד 1.
- ז. ספורט - שטח ציבורי שישמש למתקני ספורט, בריכות שחיה, ומתקני נופש המשרתים את הציבור. המתקנים יהיו לשימוש עצמי בלבד ולא לתחרויות.
- ח. מבני ציבור - שטח למבני ציבור עירוניים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ט. מרכז אזרחי - שטח למוסדות ציבוריים (משרדי ממשלה, מבני עיריה), למבנים קהילתיים (מוסדות רווחה ותרבות), ולמשרדים פרטיים. פונקציות מסחריות שמשרתות ישירות את השמושים העיקריים, לא ייחשבו כשימוש חורג.
- י. מוסדות - שטח למוסדות פרטיים שאינם מיועדים להפקעה בתחום הרווחה והבריאות.
- יא. שרותים הנדסיים - שטח למתקנים הנדסיים כפוף לאישור הועדה המקומית למעט תחנת סניקה לביוב. התכליות המותרות ביעוד זה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (קידוחי מי שתייה) 1991
- יב. שטח מסחרי - ישמש למסחר ועסקים שאין בהם מטרד באישור מהנדס המועצה המקומית, ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- יג. מגורים א' - ישמש לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע בשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית).
- יד. מגורים ד' - עפ"י הוראות ש/491 (במ)
- טו. מגורים מיוחד - עפ"י הוראות ש/491 (במ)
- טז. מגורים מיוחד 1 - ישמש לבניית מבני מגורים רבי קומות בצפיפות של עד 18 יח' לדונם עפ"י הזכויות במגרש המוצע (הכולל גם זכויות מהשפ"פ הגובל). צפיפות זו הינה מירבית ולא תינתנה הקלות לעניין יחידות הדיור. הקלות לענין יחידות הדיור יחשבו סטיה ניכרת לענין סעיף 2 (10) ו-2 (19) בתקנות סטיה ניכרת.

יז. זכות מעבר לציבור-

ישמש כמעבר לכלל הציבור (רכב והולכי רגל). באזור המגורים המיוחד 1 השטח המסומן זכות מעבר לציבור יפותח כחלק מהשצ"פ המיוחד הגובל, ע"י העיריה ובאחריותה.

15. דרכים וניקוז:

א. שלבי הביצוע של מערך הדרכים במע"ר:

1. כביש 5611 המחבר בין דרכים 2 ל-4 יבוצע בשלבים בהתאם לנספח התחבורה של התכנית ובהתאם לשלבי הביצוע של מחלף אור-עקיבא ולשלבי הפיתוח של המע"ר.
2. ההחלטה על מעבר בין שלבי הביצוע תסתמך על תוצאות סקרי התנועה ובאישור משרד התחבורה, מע"צ והועדה המחוזית ורק לאחר מילוי התנאים הבאים:
 - לאחר ביצוע שלב א' של המחלף והפעלתו.
 - לאחר ביצוע 50% מנפח הבניה למסחר ולמגורים במע"ר.
 - לאחר מימוש מלוא זכויות הבניה של המע"ר.
 - לאחר ביצוע סופי של המחלף והפעלתו.
3. ביצוע סקרי התנועה יהיה באחריות מע"צ וממ"י.
4. בסקרי התנועה לשלבים השונים תהיה התייחסות גם לכיכר התנועה הדרום מזרחית למע"ר (כבישים 11,12).
5. במסגרת סקרי התנועה יוכן דו"ח סביבתי שבמסגרתו יבדקו ההשלכות הסביבתיות מבחינה אקוסטית וזיהום אוויר של פתיחת שלב א' והשלב הסופי של המחלף על המגורים, מבני הציבור והמסחר במע"ר ובאזורי המגורים שבין כבישים 2 ל-4. הדו"ח יועבר לאישור המשרד לאיכה"ס.
6. במידה וע"פ סקרי התנועה לעיל יוכח הצורך להתוות דרכים בתחום הכיכר ולשנות יעודי קרקע של הכיכר משצ"פ מיוחד לדרכים ולהיפך, הדבר יעשה במסגרת תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית.

ב. מפלסי פיתוח חצרות ומרתפים

עקב תנאי השטח וסוג הקרקע יתוכננו מבנים בתאי השטח בתכנית כך שיובטח ניקוז נאות של המגרש ושל המבנה. המפלסים ייקבעו כך שהמשטח הנמוך ביותר במגרש יהיה גבוה ממפלס הדרך הסמוכה על מנת למנוע זרימה חוזרת לתוך המגרש ו/או מערכת הניקוז שבו, למקרה של גאות או תקלה במערכת הניקוז העירונית.

ג. ניקוז

ניקוז הכבישים יהיה במערכת איסוף עילית (קולטנים) וסילוק במערכת תת קרקעית סגורה. מערכת זו תתחבר במספר נקודות למובל ניקוז מרכזי שימוקם ברחוב שידלובסקי המזרים את הנגר העילי לנחל עדה הסמוך הנ"ל עפ"י דו"ח הידרולוגי שבוצע במקום ע"י הידרולוג. ניקוז חצרות ייעשה במערכת איסוף עילית תוך הבטחת שיקוע סחף ועפר. משטחים סלולים ו/או מרוצפים ינוקזו אל מערכת ניקוז תת קרקעית מסודרת. החיבורים אל המערכת החיצונית העירונית יהיו בצינורות תת קרקעיים. הרשות המקומית וועדת הבניין המקומית יבטיחו את עצמן ואת מערכת הניקוז הציבורית, ע"י הצגת דרישה מפורשת בתנאים להיתר בניה לתכנון מקצועי של מערכת הניקוז המגרשית.

ד. כבישים

כבישים ודרכים ישמשו לתנועה, חניה והלכי רגל כמקובל. הכבישים יהיו סלולים מאספלט ומדרכות תהיינה מרוצפות באבן. מערכת הניקוז כאמור לעיל תהיה תת קרקעית.

- א. שלב א'
פיתוח וביצוע אזור הכיכר (מגרש צ-105) והתשתיות הראשיות העוברות בה.
חיבור הכיכר לכיכר הצפונית הקיימת בשד' דוד המלך.
פיתוח מגרש 101 שמצפון לכיכר.
- ב. שלב ב'
ביצוע של חיבור הכיכר המרכזית אל המחלף.
חיבור מערכת הניקוז לנחל עדה.
- ג. שלב ג'
ביצוע חיבור הכיכר המרכזית לכיוון דרום (לשכונת בנה ביתך).
- ד. שלב ד'
פיתוח סופי של כיכר העיר.
פיתוח ראשוני של השצ"פ באזור המגורים (מגרש צ-104).
- ה. שלב ה'
השלמות פיתוח סופיות בכל השצ"פים וכן גם לאורך כביש 2.
- ב. שבילי אפניים והולכי רגל – תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע של שבילים להולכי רגל ורכיבי אפניים בד בבד עם ביצוע כל שלב של התכנית.

17. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. לתנאי למתן היתר לבנין הראשון יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת למערך הכבישים, שבילי האפניים והולכי הרגל וכל מערך התשתיות הכלולות בתכנית.
- ב. לא תותר כל בניה אלא לפי המפורט בטבלת הזכויות להלן, ובהתאם לתכנית הבינוי.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה למגרשים 13, 14 (מוסד) ומגרש 15 (מגורים ד') אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב א' לתשתיות.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מגורים מיוחד 1:
1) הגשת תכנית פיתוח לשטח הפרטי הפתוח שבין המבנים לאישור הועדה המקומית והבטחת ביצוע פיתוח של שטח זה. בתכנית הפיתוח ישולבו אמצעים תכנוניים שוברי רוחות כמו: נטיעת עצים במרווחים קטנים, שוברי רוחות בחזיתות המבנה (מגנים לחלונות), בניית קירות נמוכים בסמיכות למקומות ישיבה וכו'.
2) תכנית הפיתוח טעונה אישור אגוד ערים לאיכה"ס חדרה.
3) הבטחת ביצוע פיתוח הטיילת בדופן הדרומי של המגורים בגבול עם כביש מס' 15 בשטח הרלוונטי במגרש של בעל ההיתר.
- ה. לא יוצאו היתרי בניה לבניינים במגרשים 10א, 10ב (אזור מגורים מיוחד 1) ולמבנים במגרשים 21 ו-22 (מסחר) אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ב' לתשתיות.
- ו. לא יוצאו היתרי בניה לבניינים במגרשים 11א, 11ב (אזור מגורים מיוחד 1) אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ג' לתשתיות.
- ז. לא יוצאו היתרי בניה לבניינים במגרשים 12א, 12ב (אזור מגורים מיוחד 1) אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ד' לתשתיות.
- ח. תנאי להיתר בניה לאזורי המגורים:
אישור הועדה המקומית ואיגוד ערים חדרה לתכנון מפורט של סוללות אקוסטיות מגוננות במגורים ובשטחים הפתוחים. הסוללות יתוכננו ע"י אדריכל נוף.
- ט. לא יוצא היתר בניה למגרש 24 (מסחר), אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ה' לתשתיות.
- י. במגרש 24 (מסחר) תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת משטח קירוי החניה המשמש כקשר לאזור בנייני הציבור והמסומן בנספח הבינוי המנחה. שטח משטח זה לא יפחת מ-3000 מ"ר ולא יעלה על 3500 מ"ר. צורתו הסופית של המשטח ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית ובלבד שעקרונותיו לא ישונו.
- יא. הגשת תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ואישורה ע"י הועדה המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית.
- יב. תנאי להיתר בניה לכל אחד מהמגרשים בתכנית יהי הכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני לכל מתחם התכנון בו הוא נמצא (עפ"י המסומן בתכנית הבינוי) ואישורה ע"י הועדה המקומית. הכל עפ"י המפורט בסעיף 1.א27 שלהלן.
- יג. תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנים באזור מגורים מיוחד 1 יהיה מינוי חברת ניהול לבניינים, כולל לשטח הפרטי הפתוח המשותף.

18. חניה:

- א. על כל בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והמפורט בתקנות התכנון והבניה.
- ב. לכל חלקת בניה מוצעת, 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.
- ג. תנאים להתקנת חניה מקורה:
חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי באישור הועדה המקומית ועל פי תכנית הבינוי. גובהה של כל חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.

19. מרתפים:

- א. באזור מגורים אי תותר התקנת מרתפים, לפי תקנות הבניה, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אויר קרור או חימום מתחת לקונטור לבית. גובה 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.
- ב. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק.
- ג. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר.
- ד. קירות מבנה המרתף יבנו בצורת בריכה אטומה לחלחול מי תהום גבוהים הקיימים באזור, ויאטמו עפ"י תקן.

20. הוראות הבניה ועמידה בתקנים:

- בטיחות, חוזק, אוורור הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסכמת ואישורי מכון הבדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון מבקשי היתרי הבניה. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיה תנאי למתן אישורי אכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לכיצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

21. נספחים:

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד, למעט עקרונות הבינוי ומספר הקומות המקסימלי אשר יהיו מחייבים. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הועדה המקומית לתכניות בינוי ופיתוח בשלבים בקני"מ 1:500 (עפ"י מתחמים) תכנית עיצוב ארכיטקטוני בקני"מ 1:250 ואישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250.
- ב. נספח התנועה, והנספח הנופי המצורפים לתכנית זו הינם מנחים. נספחים אלה ניתנים לשינוי, ובלבד שעקרונותיהם לא ישונו.

22. מעברים עיליים:

- בשטחים המסומנים בתשריט בנקודות שחורות צפופות מעל דרך (קיימת ו/או מוצעת) תותר הקמת מעברים עיליים, שישמשו למעבר הולכי רגל ותירשם בהם זיקת הנאה לכלל הציבור. מיקומם הסופי של המעברים באם ייבנו יפורט בתכניות הבינוי למתחם ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

23. שבילי הולכי רגל ורוכבי אפניים:

- רוחב שבילים נוספים שיקבעו עבור הולכי רגל ורוכבי אפניים לא יפחת מ- 8 מ', ומתוכם שבילים לרוכבי אפניים ברוחב של 2.5 מ'.

24. איחוד וחלוקה ורישום:

- גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו, יבטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות חלקות וגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו. האיחוד והחלוקה טעונים אישורי תשריט איחוד וחלוקה על ידי מנהל מקרקעי ישראל ומוסדות התכנון.

25. הפקעה ורישום:

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי הציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית אור-עקיבא עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
- ב. למגרשים מ-1, מ-6, ומ-7 יהיה הסדר מיוחד לגבי זכויות הקנין בהסכם בין מנהל מקרקעי ישראל לבין עיריית אור-עקיבא.

26. זיקת הנאה:

- א. לשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים זוגיים תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. באזור מגורים מיוחד 1 תינתן זיקת הנאה בין המגרשים בחניונים כך שניתן יהיה לעבור ממגרש למגרש.
- ג. במגרשים א-ו (שטח פרטי פתוח בתחום מגורים מיוחד 1), תרשם זיקת הנאה הדדית בין כל בעלי הזכויות במגרשים. לא תותר הקמת גדרות בגבולות בין מגרשי השפ"פ. במגרש ז' תרשם זיקת הנאה לציבור.
- ד. במגרשים 10ב', 11ב', 12ב' תרשם זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט על גג החניונים לשם הקמת הטיילת. אחזקת הטיילת תהיה ע"י עיריית אור-עקיבא ועל חשבונה.

27. טבלת הזכויות לבנייה עפ"י האזורים:

הערות	קווי בניין קדמי צדדי אחורי	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים	תכסית מקסי (%)	גובה מקסי' ב-מ'	מס' יחיד למגרש	מספר קומות מקסי'	שטח מגרש מיני במ"ר	מספרי המגרשים	יעוד	
											מגורים א
עפ"י הקיים בהוראות תכנית ש/ב/מ 491 המאושרת									211,210	מגורים ד'	
תותר אפשרות לקומות עליונות דופלקס בשילוב עם מתקני הגג, בהתאם לנספח הבינוי	5 5 5	ממ"ד- 7.5 ליחיד מדרגות- 250 למבנה טכני - 50 למבנה מחסן קומתי- 20 לקומה ק. עמודים - 600 למבנה	100%	25	36.0	36	קומת עמודים מפולשת + 9 ק'	4000	15		
עפ"י הקיים בהוראות תכנית ש/ב/מ 491 המאושרת									746	מגורים מיוחד משולב עם חזית מסחרית	
1) שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 120 מ"ר 2) היתר הבניה לאחר אישור תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בועדה המקומית. 2 קומות חניה מקורות עפ"י תכניות הבינוי יהווה מסד בין הקרקע הטבעית לבין הקרקע המתוכנן. תותר חניה תת-קרקעית	עפ"י תכנית בנין מאושרת ותוכנית עיצוב אדריכלי	ממ"ד - 7.5 ליחיד מדרגות - 900 למבנה טכני - 100 למבנה מחסן קומתי - 20 לקומה ק. עמודים - 500 למבנה חניה מקורה עילית - 200%	9,000	עפ"י תכנית בנין מאושרת ותוכנית עיצוב אדריכלי	71.0	75	18 ק' + 2 קומות חניה + ק. כניסה	3,500	11, א11, ב, 12, א12, ב12	מגורים מיוחד 1	
		ממ"ד - 7.5 ליחיד מדרגות - 900 למבנה טכני - 100 למבנה מחסן קומתי - 20 לקומה ק. עמודים - 500 למבנה חניה מקורה עילית - 200%	9,000		71.0	75	18 ק' + 2 קומות חניה + ק. כניסה	4,200	10, א10, ב10		
תותר חניה תת-קרקעית		26	130		6	---	1	1,300	א-ז	שפ"פ	
		---	---		---	---	---	---	ז		
		80,221	54,130		---	450	סה"כ מגורים מיוחד 1 (כולל שפ"פ)				
עפ"י תכנית בנין מאושרת ותוכנית עיצוב אדריכלי		20% משטח עיקרי	70%		15.0	---	3	21,000	1-מ	מבני ציבור	
			70%		21.0		3	15,200	2-מ		
			70%		15.0		3	10,600	3-מ		
			70%		21.0		3	3,700	4-מ		
			70%		15.0		3	2,300	5-מ		
			70%		21.0		3	7,800	6-מ		
			70%		21.0		3	5,700	7-מ		
מוסדות עפ"י תכניות בינוי		20% משטח עיקרי	90%		15.0	---	קומת עמודים מפולשת + 2 ק'	1,600	13	מסדות	
			90%		15.0			1,000	14		
במעברים הציבוריים תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור עפ"י המסומן בתוכניות הבינוי. בקומה ראשית בגובה עד 6,00 מ' יחסי תותר גלריה כחלק מאחוזי הבניה.		ממ"ד עפ"י התקנות מדרגות - 10% מבואות - 10% מחסנים - 10% חניה - עפ"י תקן (אחוזים משטח עיקרי)	10,000 4,500 600 3,000 1,200 8,500 5,000		35.0 12.0 12.0 12.0 12.0 32.0 12.0	---	9 2 + גג 2 + גג 2 + גג 2 + גג 9 ק' 2 + גג	8,800 6,100 1,630 3,000 1,300 8,300 4,800	101 102 150 21 22 24 23,25	מרכז אזרחי	
		30% משטח עיקרי	10%		25	10.0	---	2	26,000	8-מ	ספורט
תותר הקמת אנטנה בהתאם לתקנות ולחוק	5 5 5	---	50%		50	5.0	---	1	900	33	שוחים המסיים

א. מבוא

- 1) על השטחים המותחמים והמסומנים בקו נקודה קו, בצבע כחול, בתשריט בינוי מנחה תהיה חובה להכין תכנית לעיצוב ארכיטקטוני שתוגש לאישור הועדה המקומית, כתנאי להיתר הבניה. התכנית תיערך בנפרד לכל מתחם ותוגש בקני"מ של 1:250 לפחות.
- 2) על מגישי בקשות להיתר בניה בשטח תכנית זו לקיים תקנות בדבר השמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בהתאם למפורט בתוכניות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני.
- 3) גובה המבנים ימדד מקרקע מפותחת, וכפי שייקבע בתכנית הבינוי המפורטת.
- 4) מרכז אזרחי – על דופן הכיכר ובהתאם לתכנית הבינוי תותר הקמת מבנה בן עד 9 קומות, ומאחוריו מבנה בן 2 קומות + גלריה. כל זאת בכפוף לטבלת זכויות הבניה לעיל.
- 5) מסחר – קיימת חובת ארכדה עפ"י תכנית בינוי למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במגרש 24 יתוכנן מעבר אל המשטח העליון המחבר מגרש זה אל שטחי הציבור. רוחב המדרגות הציבוריות במגרש 24 לא יפחת מ-3.6 מ' במהלך אחד או 2.4 מ' במהלך מפוצל ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. הוראות כלליות לתגמירים – לבניה חדשה מעל 3 קומות

- 1) גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים באשור מהנדס הועדה המקומית. הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן, או צבוע בתנור.
- 2) 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 יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה. (מניעת מטרד רעש לשכנים).
- 3) בכל חזיתות הבנין הפונות לרחוב או לשטח ציבורי או פרטי פתוח יותקנו לאורך כל החלונות והמרפסות אדניות בנויות לצמחי נוי, יפורט בהיתר הבניה, כולל אטום ונקוז.
- 4) לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
- 5) קולטי שמש ישולבו בבנין ויתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.
- 6) לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגוונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם גגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.

ג. הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד 1:

- 1) גובה המבנים יהיה 18 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות חניה. גובה זה הינו מירבי. הקלות לענין הגובה יחשבו סטיה ניכרת לענין סעיף 2 (10) ו-2 (19) בתקנות סטיה ניכרת.
- 2) שטח דירה – גודל דירה ממוצע יהיה 120 מ"ר.
- 3) המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם מעל 10 קומות יהיה 40 מטר בכל נקודה.
- 4) רוחב החזית במבנים מעל 10 קומות יהיה 30 מטר.
- 5) הדירות ימוגנו כך שמפלס הרעש בתוך הדירות כשהחלונות סגורים לא יעלה על DB 40 ע"י: תכנון פונקציונלי של הדירות, הגבלת שטח החלונות בחזית ל-30% משטח הקירות, התקנת מזגנים והתקנת חלונות אקוסטיים על צירים בעלי אינדקס בידוד של DB (A) 32.

ד. אקוסטיקה:

- המיגון האקוסטי למגורים ולשטחים הפתוחים יהיה באמצעות סוללות אקוסטיות מגוננות. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכה"ס חדרה לתכנון המפורט של הסוללות. הסוללות המגוננות יתוכננו ע"י אדריכל נוף.

ה. גגות רעפים

- בגג משופע יהיה כוון השפוע כלפי הדרך. שפוע הגג לא יעלה על 50%.

ו. עקרונות בינוי לבניני ציבור ומרכז אזרחי

- 1) פיתוח האזור לבניני 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 ותכנית הבינוי המפורטת.
- 2) חומרי הגימור לבניני הציבור יהיו עמידים ויציבים לאורך זמן כדוגמת אבן כורכר או חומר קרמי או זגוגיתי ויהיו בעלי תכונות התנקות עצמית ובגוונים שיאושרו לאחר הכנת דוגמא בשטח, לשביעות רצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.

3) הגשת בקשה להיתר מחיבת הכנת תכניות בינוי ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני, תוך התייחסות למבנים הסמוכים לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור לאישור אדריכל העיר, מהנדס הוועדה המקומית והוועדה המקומית לתכנון ובניה.

4) הגבול בין מגרשים 101, 102 ניתן יהיה לשינוי במסגרת תכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המקומית.

ז. עקרונות בינוי בשטח ציבורי פתוח

פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה על-פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לתכנית זו.

ח. ארכדה

קיימות חובת ארכדה במבנים בעלי חזית המסחרית.

בתחום המסומן בתשריט בקווקו ורוק (ארכדה) תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכה לרישום מקרקעין.

1) עמודי הארכדה :

מצופים אבן כורכר או גלילית מלוטשת ויהיו אחידים בכל הארכדה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

א. גובה מינימלי עפ"י חוק התכנון והבניה.

ב. גובה ארכדה לא יפחת מ-5.5 מ' עבור חנות שמעליה גלריה.

2) פינות – צמתים : מפגש רחובות על הארכדה להשתלב בתכנון הפינה ולהיות חלק ממנה.

ט. שילוט ברחובות בעלי חזיתות מסחריות

ברחובות בעלי חזית מסחרית יותר שילוט כפוף לתכנית העיצוב הארכיטקטוני ולאישור מהנדס העיר ולתנאים הבאים :

1) השילוט יעמוד בתקנות הבטיחות ולא יהווה מפגע.

2) במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש גם בקשה של תכנון ועיצוב השילוט הכוללת מימדים חומרים תאורה וכו'. מהנדס העיר רשאי לאסור שילוט אשר לא יעמוד בדרישות העיצוביות של מחלקת מהנדס העיר.

3) בארכדה יותר שילוב השילוט - בין העמודים ו/או בין העמודים לחזית המסחרית.

29. חשמל תקשורת ותאורת חוץ :

א. מבוא :

1) כל המערכות יהיו תת קרקעיות.

2) תחנות הטרינספורמציה יהיו בנויות כאשר ניתן יהיה עד כמה שאפשר לבנותם כחלק מבנינים ומתחמים שיבנו באתר.

3) כבישים, מבנים ומערכות קיימות ישולבו לפי הצורך בחלקם בתכנית החדשה, ובחלקם יפורקו ויותקנו מחדש בהתאם לת.ב.ע. (כבישים וכו').

ב. חשמל - חברת החשמל תחנות טרינספורמציה ותשתיות :

1) תחנות טרינספורמציה

א. שטחם הבנוי של תחנות טרינספורמציה חדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבניה.

ב. לא תותר הרחבת תחנות טרינספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תכנית זו.

ג. תחנות הטרינספורמציה ימוקמו לפי דרישות חברת החשמל ובכפוף להנחיות נספח התכנון. מבנה תחנות הטרינספורמציה ישתלב בפיתוח של המגרש ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בהתאם לדרישות חברת החשמל והנחיות התכנית ותקנון.

ד. מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים.

ה. תותר בניית תחנות טרינספורמציה כחלק מקירות תומכים במגרשים שמעל הכביש או כחלק מקירות תומכים של שטחי חניה במגרשים שמתחת הכביש וכחלק משולב בקירות פיתוח.

2) חשמל – קווים וטרספורמציה

- א. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תהיה בהתקנה תת-קרקעית, כולל החיבורים למבנים, ועפ"י דרישות הגופים המסמכים.
- ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.6 מטרים
ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים - 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ר - 5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ר (גם שרות עד 300 מטר) - 11 מטרים
בקו מתח על 400 ק"ר (גם שרות עד 500 מטר) - 21 מטרים
2. גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ-6.0 מטר.
3. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אחר רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
4. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק – לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה.

3) תשתית חשמל תאורת חוץ וכבישים
מערכת התאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הכיכרות, המעברים, השבילים להלכי רגל והשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) תכניות העמודים והפנסים יוגשו לאישור מהנדס העיריה, עפ"י הנחיותיו ועפ"י ההנחיות שבתכנית ובתקנון.

יקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה לכבישים ויקבעו דגמים אחידים לשצ"פ ולשבילים, תאורת הכבישים תהיה לפי ההנחיות לתכנון: "התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על העבודה. תאורה בשבילים תהיה בתיאום עם אדריכל נוף.

- 4) טלפון ותקשורת
מערכת התקשורת תותקן לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיריה על פי הנחיותיו ועל פי ההנחיות שבתוכנית זו.
- 4.1 תכניות טלפונים יהיו בתיאום עם בזק אזורי.
4.2 תוכניות טל"כ יהיו בתיאום עם טל"כ אזורי.
- 5) אנטנות טלוויזיה - תותקן אנטנה מרכזית לכל מבנה.

30. עקרונות נספח איסוף וסילוק שפכים מנחה:

- במע"ר יונחו קווי ביוב מאספים בקטרים 250-200 מ"מ, לאורך הכבישים אשר יקלטו את ביוב המבנים השונים.
- א. ביוב האזור יקלט כדלקמן:
- 1) לקו מאסף בקוטר 200 מ"מ בכביש מס' 15 (רחוב השיקמים), אשר יזרים את השפכים לכיוון צפון מזרח ולאורך כביש מס' 16 ומשם לאורך שדרות שידלובסקי לקו המאסף ולתחנת השאיבה הראשית.
- 2) לקו מאסף בקוטר 200 מ"מ לאורך כביש מס' 11 (שד' ויצמן) אשר יזרים את השפכים לכיוון דרום מזרח לאורך שד' ויצמן ויתחבר לקו קיים בקוטר 200 מ"מ, בצומת שד' הנשיא ויצמן ורחוב דויד המלך.
- 3) לקו מאסף לאורך כביש מס' 13 (רחוב גלפינשטיין) אשר יזרים את השפכים לכיוון מזרח ויתחבר לקו קיים ברחוב זה המתחבר לקו קיים ברחוב דויד המלך ולכיוון צפון.
- 4) לקו מאסף שיונח דרומה לאורך כביש מס' 15 (רחוב השיקמים) ויתחבר לקו קיים ברח' האלה.
- ב. קווים פנימיים יחברו את אזור מגרשים 12 ב' עד 10 א' לכיוון מזרח אל המאסף המתוכנן בסעיף א(1).
- ג. הקו המאסף המרכזי של המע"ר (שד' שידלובסקי) בקוטר 250 מ"מ אשר יתוכנן לכושר הולכה מקסימלי של שעת שיא (כ - 100 מק"ש) יתחבר לקו המאסף הראשי של אור-עקיבא המוליך את שופכי אור עקיבא לכיוון תחנת השאיבה הראשית מצפון ליישוב. שאר השפכים יגיעו בקווים מאספים למאסף הראשי כמפורט לעיל.

- ד. באזור החיבור של הקו שיונח ברח' שידלובסקי, קוטר קו המאסף הינו 400 מ"מ בשפוע של 0.2% כלומר כושר ההולכה שלו הינו 600 מק"ש. כיום מחוברת לקו זה שכונת אורות ומתוכננת להתחבר אליו בעתיד גם שכונת אורות קיסריה. הקו מתוכנן לספיקה של 23,000 נפש. קו מאסף זה הינו מספיק להעברת שופכי המעי"ר בעתיד גם עם חיבור אורות קיסריה.
- ה. תחנת השאיבה הראשית הינה תחנה גדולה אשר תוכננה לקלוט גם את שופכי בנימינה ושופכי גיסר אזרקה, כך שלא נראה כי תוספת שפכי המעי"ר תהווה גורם מגביל.
- ו. טיפול בשפכי אור עקיבא מתבצע במכון טהור חדרה. כל מערך קוי ההולכה למכון (קיים בקוטר 500 מ"מ) בוצע כך ששפכי אור עקיבא יוזרמו למכון הטהור בחדרה.

31. עקרונות הנספח הנופי המנחה:

אתרים לטיפול נופי.

אזור מס' 1 :

פארק הכניסה לאורות ממוקם בקטע הצמוד לנתיב ההאטה מהכביש המהיר ת"א חיפה וקטע הכניסה לאורות ממערב. לפארק זה תפקיד ביצירת אטרקציה לאורך זרוע נתיב ההאטה אשר תשלב מרכיבי המים, תחבר שיפועים המקומיים ואת צירי האורך המובילים לאזורים הסמוכים כמו כיכר מרכזית נופית מס' 7. המכלול יצור פארק ארוך ורציף ותכנונו ייקח בחשבון את המרכיבים הטבעיים וההנדסיים ההכרחיים, תוך שימת דגש על יצירת כניסה נופית מכוונת לאורות.

אזור מס' 2 :

שילוב של פארק, גן וחניה לגיבוי המערך הירוק בכניסה לאורות מדרום וחניות נוספות לאזור מוסדות הציבור, הנופש והספורט. הפארק יכלול טיילת נופית אשר תלווה את ציר מס' 5 (כביש מס' 15) ותטפס אל גג מבנה החניה של אזור מגורים מיוחד 1 והמבנה המסחרי הצמוד. ירידה מן הטיילת הנופית המוגבהת תהיה ליד מבנה המגורים האמצעי ומגג המבנה המסחרי.

אזור מס' 3 + 4 :

פארקים צפוניים לדרך הכניסה לאורות ממערב על ציר מזרח מערב שיכללו טיילות לאורך הציר עם פינות ישיבה, תצפית תאורה, מתלולים לשם עניין והסתרה של מפגעים, מגרשי חניה וכו'.

אזור מס' 5 :

מתחם העיריה יתוכנן ככיכר עירונית פתוחה אשר ישולבו בה אלמנט מים מסביב לבנין העיריה. הגישה לבנין העיריה תעשה בגשרים רחבים ונוחים, בשילוב צמחיה ועצים להצללה והדגשת כיוונים ותאורה כיאה לכיכר העיריה.

אזור מס' 6 :

מתחם קרית התרבות ישתלב הן בתכנון האדריכלי והן בתכנון הפיזי והנופי באזורים הסמוכים לאזורים 5, 7 – מתחם העיריה והכיכר המרכזית, תוך רצון ליצירת חלל עירוני מעוצב ברמה גבוהה השונה בתפקידו אך מאוחד בעיצובו הכולל. הדבר יושג ע"י שמוש באלמנטים וחומרים המדברים בשפה אדריכלית אחת לכל 3 המגרשים האמורים.

אזור מס' 7 :

הכיכר המרכזית ממוקדת במרכז המעי"ר במפגש בין צירי האורך והרוחב של הכבישים והיא מוגדרת ע"י בנין העיריה, קרית התרבות וחזיתות מסחריות ממערבה ודרומה. הכיכר תתוכנן כשילוב של פעילות ונגישות לתושבי המקום כאחד הסמלים הייחודיים לאזור זה. הדבר יושג ע"י תכנון ועיצוב ייחודיים הכולל תכנון פיסולי של הרחבה עם מרכיבי אדריכלות, מים, רחבות מפלסים, אור וצל, תוך שאיפה לאפשר למשתמשי הכיכר בחללה הפנימי לחוות חוויה ייחודית מפנים הכיכר, בסביבה בטוחה המנותקת מהתנועה וההמולה ההיקפית.

אזור מס' 8 + 9 :

צירי הליכה בין מבנים הכוללים מעבר מעל כביש, חיבור בין קריית החינוך והספורט, לאזור המסחרי ולבנייני הציבור הדרומיים המשולבים בשטחים ירוקים להדגשת ההסדרה בין התנועה המוטורית להלכי הרגל.

אזור מס' 10 :

גן ציבורי בקצהו הצפוני של ציר מס' 12 (דרום-לצפון) המדגיש ומוביל אל ציר מזרח-מערב, ומפריד ומבודד את מוסדות התרבות והחניות הצמודות, מאזור הבניה הנמוכה הסמוך. בגן ישולבו פינות ישיבה וצירי הליכה שיאפשרו גישה נוחה לאזורי השרות, המגורים והחניות הסמוכות.

אזור מס' 11 :

שטח ירוק אשר ישמש חיץ בין החניה של קרית התרבות ושכונת הקוטגיים הסמוכה ממזרח. הממשק הנ"ל ישלב נטיעות, עבודות עפר ופיתוח להשגת הפרדה ירוקה שתנטרל את מגרש החניה המשמש את קריית החינוך משכונת המגורים השקטה.

אזור מס' 12 :

טיפול נופי במערכת שולי המגרשים בממשק עם כבישים, אשר יכלול קירות מצופי אבן חול עם מגרעות לנטיעות, פיסול, מערכות עירוניות, רהוט רחוב מעוצב ומדרכות מרוצפות בסגנון ועיצוב ייחודי לכל תחום התכנית.

ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים תכנון ערים (1989) בע"מ

16.07.2009

עורך התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תיה ופשי" כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הבלול בתכנית, אין בוחימתנו על התכנית הכרה או הדאה כקיום הסכם כאסור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאסור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

סמואל אפלפלד
מ"מ מהנדס תע"ר
עיריית אגודת ע"מ
19/07/09

מינהל סקיעי ישראל
מחצו היפה
30/7/09

יוזם התכנית:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: