

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ש/1268

שינוי יעוד ממגרש מגורים ג' מיוחד למגרש מגורים א'

חיפה

מחוז

שומרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**דברי הסבר לתכנית**

שינוי יעוד אזור מגורים ג' מיוחד (דיור מוגן) למגרש מגורים א' לצורך הסדרה תכנונית וקנינית של השטח בהתאם לבנייה הקיימת מזה שנים רבות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## מחוז חיפה

## תכנית מס' ש/1268

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי יעוד ממגרש מגורים ג' מיוחד למגרש מגורים א'	שם התכנית	1.1
745 מ"ר	שטח התכנית	1.2
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה	
21/10/2009	תאריך עדכון	
• תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שומרון
- 712,850 קואורדינטה מערב מזרח – X
- 192,900 קואורדינטה דרום צפון – Y
- 1.5.2 תאור מקום** רח' הנביאים, אור עקיבא  
גבול צפוני – חלקה 184  
גבול דרומי – רחוב הנביאים  
גבול מזרחי – רח' הילל  
גבול מערבי – חלקה 186
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית אור עקיבא
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב אור עקיבא
- שכונה -----
- רחוב הנביאים
- מספר בית 11
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12310	• מוסדר		206	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מס' גושים וחלקות קודמים  
חלקה 185

1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
---

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/10/1987 25/05/1998	3494		• שינוי	ש/385 תרש"צ 2 / 28 / 13

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלכס זברק	7/05/2007		18		• מחייב	הוראות התכנית
		אלכס זברק	7/05/2007	1		1:250	• מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
								עיריית אור עקיבא		

## 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	בן עטר יצחק	יזם
													• בעלים
			0525565024		הנביאים 11 אור עקיבא			074928516					• יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	בן עטר יצחק	יזם
													• בעלים
			0525565024		רח' פל י"ים 15, חיפה	מנהל מקרקעי ישראל		074928516					• יזם

## 1.8.4

דוא"ל	פקס	מקסי	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	אלכס זברק	עורך
zabrak@017.co.il	04-6293819	04-6293818			המייסדים 54, זכרון יעקב 30900		28935 1137	016877706					• עורך
			04-66354241		כפר קרע		1097						• מורד



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. שינוי יעוד של מגרש ממוגרים ג' מיוחד למגורים א'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של מגרש ממוגרים ג' מיוחד למגורים א' בן 2 יחידות דיור.  
2. קביעת תנאים למתן היתרים ופיתוח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות		סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		מתארי	מפורט				
			-----	-----	558.75	מ"ר	מגורים מיוחד
אין הנבלת יח"ד			-----	0	---	מס' יח"ד	
			298	+298	0	מ"ר	מגורים 'א'
			2	+2	0	מס' יח"ד	
				סה"כ שטח התוכנית: 0.745 דונם			

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		206	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

מגורים א' שתי יחידות דיור.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

חזית דרומית	צדדי צדדי	צדדי צדדי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	רעפים	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ לפי תשריט (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			חזית	צדדי	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות			
5	3	3	5	---	2	8.5	1.41	2	30%	45%	335.25	---	---	5%	40%	206	מגורים א'			

שימושים ותכליות : יח' הדיוך יתוכננו בתאום אדריכלי.

**6. הוראות נוספות**

תנאים למתן היתר:

1. הריסת המבנים בחלקים החורגים מקווי בניין ולא ניתן לאשרם (סככות בעלי חיים בעורף החלקה).
2. אבטחת ביצוע תשתיות.

**6.1 הנחיות סביבתיות**

1. פרוק אסבסט יהיה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
  2. ניקוז משמר נגר:
    - 2.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
    - 2.2 ינקטו אמצעים להקטנת מי נגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.
    - 2.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
    - 2.4 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
    - 2.5 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמת גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
  3. סילוק פסולת עפר ובניה:
    - לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה ( היתר, תנאים ואגרות), ( טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
      - 3.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
      - 3.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
      - 3.1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
  - 3.2 חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
  - 3.3 חציבה ומילוי-
    - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
    - בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר צורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
    - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
    - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
  - 3.4 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- 3.4 עבודות שאינן טעונות היתר –נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

**6.3 חניה**

חניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן ביום הוצאת ההיתר.

**6.4 תשתיות עירוניות**

כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים בשטח התוכנית ויחוברו למערכות עירוניות.

**6.5 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל /מהכבל/ מהמתקן	הקיצוני	מצייר הקו
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ).	
20.0 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו.	
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.	
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך.	
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה.	
	בתאום חבי' חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון.	
	1 מ'	י. ארון רשת	
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

תוך שנתיים מיום אישור התכנית כחוק.

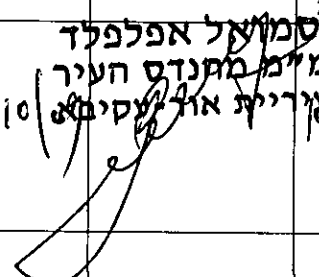
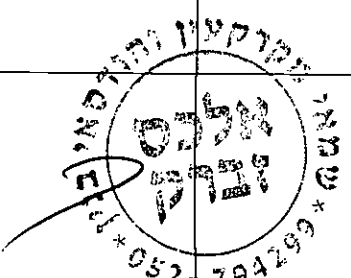


**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חוקמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/10/09		סמיואל אפלפלד מ"מ מחנך העיר אור-לך גורייט אור-עקיב	307257929	עיריית אור עקיבא	מגיש התכנית
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
21/10/09			016877706	זברק אלכס	עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית שטח 'א' מס 1268/ש

**הומלצה לאישור**

בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

28-10-69

תאריך

חוקה  
מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 1268/ש

פורסמה בילקוט הפורסומים מס. 6036

מיום 24.11.69 עמוד 1083

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון

תכנית שטח 'א' מס 1268/ש

**להפקדה**

בישיבה מס' 630 מיום 19-03-67

28-10-69

תאריך

חוקה  
מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנות מס. 1268/ש

פורסמה בילקוט הפירסומים מס. 5965

מיום 17-06-69 עמוד 441

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1268/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.9.69 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית