

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3006918

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0078097

מע"ר אור עקיבא- בינוי מתחם א'

ועדה מקומית "השומרון"
נתגבל
05-02-2011
[Handwritten signature]

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי שומרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית "השומרון" אישור תכנית מס' 353-0078097 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 738 מיום 12-18-11 מנהגס הועדה י"ר אשור</p> <p>חותמת היעדה הנקוטת</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>ועדה מקומית שומרון הפקדה תכנית מס' 353-0078097 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 717 מיום 11-18-11 י"ר הועדה</p> <p>חותמת היעדה הנקוטת</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 353-0078097 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____ עמוד _____</p> <p>חותמת היעדה המחוקקת</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0078097 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6500 מיום 12-11-20 עמוד 1029</p> <p>חותמת היעדה המחוקקת</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	---

דברי הסבר לתכנית

1. כללי:

ממ"י ומשהב"ש באמצעות חבי ערים- החלו לאחרונה בתכנון פרטני של איזור המעי"ר החדש במטרה לפתח את התשתיות בשטח ולשווק את המגרשים במתחם ע"פ זכויות הבניה המאושרת מתוכנית ש/ 491 ג' - החלה על שטח .
ע"פ התוכנית המאושרת מתחם א' - מגורים מיוחד 1 - מחייב הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

2. הרציונאל:

במסגרת ההחלטה של משהב"ש וממ"י לצאת לשיווק מתחם א' (מגורים מיוחד 1) מוקדם ככל האפשר, מתוכננת ומוגשת תוכנית זו שעיקרה - תוכנית בינוי והתאמות המגרשים לתשתיות מתוכננות ולקריטריונים של משהב"ש וממ"י בנושאי שיווק ורישום של תאי השטח.

השינויים שתוכננו בתכנית זו שמספרה: 353-0078097 (מע"ר אור עקיבא - בינוי מתחם א') - כולם בהתאם לסעיפים 62 א' לחוק, (תיקון 43). התוכנית המצורפת הינה מקוונת וערוכה ע"פ נוהל מבא"ת - כ"תוכנית בסמכות ועדה מקומית".
התוכנית המוצעת ערוכה בכפיפות מלאה לתוכנית המתאר החדשה של אור-עקיבא ש/ 1513 - אשר נמצאת בהליכים לאישור בועדה המחוזית - מחוז חיפה.

3. מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות לפיתוח ובניה למתחם א' שבתוכנית מע"ר אור עקיבא (ש/491 ג'), ע"י תכנית איחוד וחלוקה מחדש של השטח שמטרתה:
א. הצמדת מגרשי השפ"פ למגרשי המגורים המיוחד ויצירת תאי שטח רציפים.
ב. יצירת נגישות עצמאית לכל מגרשי המגורים שבמתחם וחיבורם לדרך רשומה גובלת.
ג. חיבור ישיר ועצמאי לכל אחד ממגרשי המגורים התשתיות העירוניות והצבוריות.
ד. עריכת תוכנית בינוי ונספחים לביצוע הנ"ל במתחם א' ע"פ הוראות תכנית מאושרת ש/ 491 ג'.
ה.ניוד שטחים המותרים לבניה בשטחי השפ"פ שבתוכנית המאושרת ש/ 491 ג' והתאמתם לתכניות הבינוי המוצעות, ללא שינוי בסך כל השטחים המותרים לבניה ביעוד זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מע"ר אור עקיבא- בינוי מתחם א'	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
353-0078097	מספר התכנית		
71.7970 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה		
	16/12/2012		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
	קואורדינאטה X	192426
	קואורדינאטה Y	712233
	שכונה	אורות

1.5.2 תיאור מקום: בין כביש 2 במערב לבין כיכר העיר אור-עקיבא. בין רחוב שידלובסקי בצפון לבין רחוב השקמים בשכונת אורות בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10627	מוסדר	חלק		2
10628	מוסדר	חלק		17
10639	מוסדר	חלק		133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/491 ג	2 - 7, 25 - 26, 32 - 33, 37, 47, 61 - 62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

שנה עברית	תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
התשלד	06/12/1973	409	1968	תוכנית מתאר מקומית	כפיפות	חפאג/ 556
התשסו	25/01/2006	1386	5485	תכנית מחלף אור- עקיבא	כפיפות	חפאג/ ד/ 1161/ חכ/ 306
התשס	19/12/1999	0	4833	תוכנית מפורטת אור עקיבא דרום	כפיפות	מק/ ש/ 491/ ב
התשנה	01/12/1994	908	4264	תכנית מתאר מערב אור עקיבא	שינוי	ש/ 326
התשן	22/10/1989	231	3708	תוכנית מתאר אור עקיבא	כפיפות	ש/ 397
התשע	04/11/2009	436	6017	תוכנית ע"פ סעיף 62 אי (א) (1)(5)	שינוי	ש/ 491/ ג
התשנב	03/09/1992	4477	4037	תוכנית מפורטת אור עקיבא דרום	כפיפות	ש/ במ/ 491
התשנט	11/07/1999	4706	4783	תכנית מפורטת אור עקיבא	שינוי	ש/ במ/ 506/ א

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכס	תאריך יצירה	תואר המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					אליעזר רובינשטיין				מתויב	הוראות התכנית
כ"ר					אליעזר רובינשטיין				מתויב	תדפיס תשריט מצב מוצע
ל"א		תשריט מצב מוצע			אליעזר רובינשטיין		1	1:500	מתויב	תדפיס תשריט מצב מוצע
ל"א	20/12/2012	עפ"י תקנה 5			אליעזר רובינשטיין	29/07/2012	3		מתויב	טבלאות הקצאה
ל"א	19:02:10				אליעזר רובינשטיין				מתח	הוראות בנייה
ל"א	12/12/2012	נספח בנייה למפלט			אליעזר רובינשטיין	19/03/2012	1	1:500	מתח	הוראות בנייה
ל"א	17:17:24	-8.40			אליעזר רובינשטיין				מתח	הוראות בנייה
ל"א	12/12/2012	נספח בנייה - חתכים			אליעזר רובינשטיין	19/03/2012	1	1:500	מתח	הוראות בנייה
ל"א	17:16:14				אליעזר רובינשטיין				מתח	הוראות בנייה
ל"א	12/12/2012	נספח בנייה למפלט			אליעזר רובינשטיין				מתח	הוראות בנייה
ל"א	17:18:07	0.00			אליעזר רובינשטיין				מתח	הוראות בנייה
ל"א	12/12/2012	נספח בנייה למפלט			אליעזר רובינשטיין	19/03/2012	1	1:500	מתח	הוראות בנייה
ל"א	17:14:48	-4.70			אליעזר רובינשטיין				מתח	הוראות בנייה
ל"א	14/09/2012	נספח איחוד וחלוקה			גטני ברני	14/08/2012		1:1000	מתח	חלוקה ורישום
ל"א	10:26:11				גטני ברני				מתח	חלוקה ורישום
ל"א	20/12/2012	נספח נופי 2/2 - סקר עצים			מילר יורם	28/05/2012	1	1:500	מתח	נספח נופי
ל"א	19:00:54				מילר יורם				מתח	נספח נופי
ל"א	13/12/2012	נספח נופי 1/2			מילר יורם	12/06/2012	1	1:500	מתח	נספח נופי
ל"א	09:02:17				מילר יורם				מתח	נספח נופי
ל"א	12/12/2012	נספח תנועה			שוקר גבי	18/03/2012	1	1:500	מתח	תנועה
ל"א	17:29:51				שוקר גבי				מתח	תנועה
ל"א	03/12/2012	מצב מאושר			רובינשטיין אליעזר	17/11/2011		1:1250	רקע	מצב מאושר
ל"א	19:38:34				רובינשטיין אליעזר				רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

תכנית מס': 353-0078097 - שם התכנית: מע"ר אור עקובא- בינו מתחם א'

המנוחים יגבלו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החולאות על התשריטים

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

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	תת סוג	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תואר	מגיש				עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6363511	04-6260164	

יום בפועל 1.8.2

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תואר	בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלגים	15	04-8630855	04-8645537	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רובינשטיין	אליעזר	33389	רובינשטיין-ד"ר לנגה ארכיטקטים ובוני ערים	אור עקיבא	החדס	4	04-6380853	077-5508592	eli.yeri.arc@gmail.com
מתנדס אורחי	מורד	גטניו	ברני	570	דאטאמאפ- מערכות מידע מאוגי בע"מ	בני ברק	מחרש"ל	67	03-7541012	03-7516356	
מתנדס אורחי	יועץ תנועה	שויער	גבי	10914	מוקד מערכות תעבורה	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	

תכנית מס': 353-0078097 - שם התכנית: מע"ר אור עקיבא- בינוי מתחם א'

דוא"ל	מקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פריטי	שם משפחה	תפקיד	מקצוע/ תואר
	03-5623663	03-5622123	23	עמנונד	תל אביב-יפו	מילר-בלום אדריכלים	14900	יורם	מילר	אדריכל	אדריכל ניין

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.

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים ד'	הומר מאזור מגורים מיוחד 1 עפ"י נוהל מבא"ת וישמש לבניית מבני מגורים רבי קומות בצפיפות של עד 18 יח' לדונם עפ"י הזכויות במגרש המוצע (כולל גם זכויות מהשפ"פ הגובל). צפיפות זו הינה מרבית ולא תינתנה הקלות לעניין יחידות הדיור. הקלות לעניין יחידות הדיור יחשבו סטייה ניכרת לעניין סעיף 2 (10) ו-2 (19) בתקנות סטייה ניכרת.
ארכדה	מעבר מקורה ו/או קמרונות הנתמכים על ידי עמודים.
זכות מעבר לציבור	בחלקים ממגרשים 4, 5, 6 ו-42 במפלס 0.00 (23.40) וחלקים ממגרשים 1, ו-41 במפלס 8.40 - (15.00) ובחלק ממגרש 3A בתחום המסומן בתשריט כגשר / מעבר עילי במפלס 8.40 - (15.00), הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי המצורפים לתוכנית ומהווים חלק בלתי ניפרד ממנה, ישמשו כמעבר לכלל ציבור הולכי הרגל. השטח המסומן כזכות מעבר לציבור, לאחר הקמתו, יהיה באחריות המלאה של עיריית אור-עקיבא ויתוחזק כחלק מהשצ"פ המיוחד הגובל עימו.
טיילת	הומר מטיילת נופית בתכנית מאושרת ש/ 491 ג' עפ"י נוהל מבא"ת. הסימון בתשריט הינו כ"רסטר" בלבד ולא כיעוד קרקע בהתאם לתכניות המאושרות. שטחי המגרשים בהם מופיע "רסטר" ה"טיילת" ישמשו כמעבר לכלל ציבור הולכי הרגל, הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי המצורפים לתוכנית ומהווים חלק בלתי ניפרד ממנה. השטח המסומן כזכות מעבר לציבור, לאחר הקמתו, יהיה באחריות המלאה של עיריית אור-עקיבא ויתוחזק כחלק מהשצ"פ המיוחד הגובל עימו.
מתחם	שטח מוגדר בתשריט המכיל מספר מגרשים בעלי יעוד קרקע דומה ו/או שונה אשר ישווק לזים אחד.
שטח פרטי פתוח	בשטח זה תותר הקמת מועדון בריאות וספורט, בריכת שחיה, גינה, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק ומתקני ספורט לשימוש תושבי המתחמי המגורים, כמצוין בתוכנית הבינוי. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קוי מים וביוב. תותר חניה מקורה לשרות מגרשי המגורים ד'.
שטח ציבורי פתוח עם עיצוב מיוחד	שטח זה מהווה חלק ממגרשי המגורים ד' : מגרש 1A יוצמד למגרש 1, מגרש 2A יוצמד למגרש 2, מגרש 3A יוצמד למגרש 3, מגרש 4A יוצמד למגרש 4, מגרש 5A יוצמד למגרש 5, מגרש 6A יוצמד למגרש 6.
שטח ציבורי פתוח עם עיצוב מיוחד	הומר משטח ציבורי פתוח מיוחד עפ"י נוהל מבא"ת ומיועד לכיכרות, מרצפים וגינות, אזור מנוחה ומשחק, ברכות נוי ומזרקות. יותרו שטחים לפיתוח אינטנסיבי למעט בתחום של 150 מטר מציר כביש מס' 2, לרבות פתוח קרקע לאיסוף והחדרת מי נגר עילי. תותר חניה תת קרקעית במעברים ליד אזור המגורים ד' וליד אזורי המסחר למעט בתחום של 150 מטר מציר כביש מס' 2.

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) איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בתוכנית בת תוקף (ש/491 ג') - ע"פ סעיף 62 אי(א): (1).
- 2) קיום, פרוט, שינוי ותוספות לתוכנית בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בתוכנית בת תוקף (ש/491 ג') - ע"פ סעיף 62 אי(א): (5).
- 3) ניווד השטחים המותרים לבניה בשטחי השפ"פ ללא שינוי בסך כל השטחים המאושרים ביעוד זה בתכנית: ש/491 ג' והתאמתם לתכניות הבינוי והפיתוח שבתכנית זו - עפ"י סעיף 62 אי(א): (6)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) עריכת עיבודים ושינויים לתוכנית הראשית - ש/491 ג' - ע"פ סעיף 62 אי(סעיף א): (1), לחוק התכנון והבניה. איחוד וחלוקה מחדש של השטחים המסומנים בתשריט וזאת במטרה להצמיד את מגרשי המגורים המיוחד (= ד' בתוכנית זו ע"פ נוהל מבאי"ת) ואת מגרשי השפ"פ תוך יצירת תאי שטח רציפים. העיבודים והשינויים מטרתם לאפשר הן נגישות תחבורתית עצמאית לכל אחד ממגרשי המגורים מדרך רשומה גובלת וכן העברת תשתיות ציבוריות ועצמאיות לכל אחד מתאי השטח בתוכנית.
- 2) ישום וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לשטח התוכנית ע"פ הוראות התוכנית הראשית - ש/491 ג' וע"פ סעיף 62 אי(א): (5) - תוך הכנת תוכניות בינוי ונספחים לשטח מכלול המגורים - בתחום בינוי א' - בהתאם להוראות נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה בתוכנית בת תוקף.
- 3) ניווד זכויות בניה מאושרות בשטחי השפ"פ שבתכנית הראשית ש/491 ג' - עפ"י סעיף 62 אי(א): (6) והתאמתם לתכניות הבינוי והפיתוח של השפ"פ המפורטות בתכנית זו. הוראות בדבר פיתוח השטח הינם עפ"י הוראות התכנית הראשית ועפ"י תשריטי ונספחי הבינוי והפיתוח של תכנית זו.

בעיקרי הוראות ונפסחי הבינוי - מתן אפשרויות לפיתוח, תחזוקה ורישום של כלל השטחים במכלול המגורים התחום בקו הכחול, במתחם הצפוני (01) ובמתחם הדרומי (02), של תוכנית זו. נספחי התכנית מאפשרים נגישות פיתוח רישום ותחזוקה של כלל המכלול, כפי שיפורטו בעת הבקשות להיתרי בניה בהתאם להוראת תוכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		71.7970				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+450			450	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	+54000			54000	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	+4200			4200	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	32, 31
מגורים ד'	6 - 1
מסחר	42, 41
שטח פרטי פתוח	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A
שטח ציבורי פתוח	15, 13, 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מספר מתחם	מגורים ד'	5, 2
גבול מתחם	דרך מאושרת	32, 31
גבול מתחם	מגורים ד'	6 - 1
גבול מתחם	מסחר	42, 41
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	15, 13, 12
גשר/מעבר עילי	שטח פרטי פתוח	3A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	32, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	6 - 4, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	42, 41
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	3A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	15, 13, 12
טיילת	דרך מאושרת	31
טיילת	מגורים ד'	6 - 4, 1
טיילת	מסחר	42, 41
טיילת	שטח ציבורי פתוח	15, 13, 12
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	15, 13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	32, 31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	15, 13, 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	6,814	9.50
שטח למגורים מיוחד 1	24,776	34.55
שטח למסחר	4,300	6
שטח פרטי פתוח	8,240	11.49
שטח ציבורי פתוח	2,722	3.80
שטח ציבורי פתוח מיוחד	24,852	34.66
סה"כ	71,704	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,840.71	9.53
מגורים ד'	24,882.75	34.66
מסחר	4,282.72	5.96
שטח פרטי פתוח	8,174.68	11.39
שטח ציבורי פתוח	27,618.13	38.47
סה"כ	71,798.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>המכלול מיועד להכיל שימושי קרקע מעורבים כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מגורים במגדלי מגורים בני 18 קומות + קומת כניסה + 2 קומות חניה כ"א. גובה מכסימלי של 71 מ' מהכניסה הקובעת לבנין. * יותרו כל השימושים המבונים המותרים בשטחי השפ"פ. * זיקת הנאה לשירות הציבור, שטחים פתוחים פרטיים. * מערכות תחבורה וגישה, תשתיות וחניה, חניונים לאורחים ולדיירים. * מתקנים הנדסיים לשירות המכלול. 	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	
<p>התוכנית כפופה וכוללת את כל הוראות וזכויות הבניה המאושרות והמפורטות בתוכניות: ש/491 ג'.</p>	
הוראות בינוי	
<p>הבינוי יהיה עפ"י הוראות סעיף 28 בתכנית מאושרת ש/491 ובכפוף לנספחי הבינוי המצורפים כחלק מתכנית זו.</p> <p>הוראות בינוי לאזור מגורים ד' :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה המבנים יהיו 18 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות חניה. גובה זה הינו מירבי. הקלות לענין הגובה יחשבו סטיה ניכרת לענין סעיף (10)2 ו-19)2 בתקנות סטיה ניכרת. 2. שטח דירה - גודל דירה ממוצע יהיה 120 מ"ר. 3. המרחק המינימלי בין מבנים שגובהם מעל 10 קומות יהיה 40 מ' מכל נקודה. 4. רוחב החזית במבנים מעל 10 קומות יהיה עד 30 מ'. 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: 32 (A) DB. <p>הוראות כלליות לתגמירים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים באישור מהנדס הוועדה המקומית. הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן, או צבע בתנור. 2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחת הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באיזור מגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. (מניעת מטרד רעש לשכנים) 3. בכל חזיתות הבנין הפונות לרחוב או לשטח ציבורי או פרטי פתוח יותקנו לאורך כל החלונות אדניות בנויות לצמחי נוי יפורט בהיתר בניה כולל איטום וניקוז. 4. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בכל בנין. 	

4.1	<p>מגורים ד'</p>
	<p>5. קולטי השמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>6. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ואו חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם גגון ברוחב תליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.</p>
	<p>חניה</p> <p>א. 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 ואו קומת חניה תת קרקעית.</p> <p>ב. תנאים להתקנת חניה מקורה:</p> <p>חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי באישור הוועדה המקומית ועל פי תוכנית הבינוי. גובהה של כל חניה מקורה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.</p>
	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה לצרכי גישה ומעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהי.</p> <p>ב. באזור מגורים ד', במפלסי החניונים, תינתן זיקת הנאה הזדדית לכל בעלי הזכויות במגרשי המגורים ד', כזכות מעבר בין המגרשים, כך שניתן יהיה לעבור ממגרש למגרש ולאפשר לכל בעלי הזכויות במגרשים את השימוש המשותף בכל המבנים שיוקמו במפלסי החניונים.</p> <p>ג. תינתן זיקת הנאה לצרכי גישה ומעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהי על גג החניונים בתאי שטח 4-6 במפלס 0.00 (23.40) ובתא שטח 1 במפלס 8.40 - (15.00).</p>
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>עיריית אור עקיבא תהא אחראית לשימוש תקין, אחזקה תקינה, שיפוץ ותיקון כל פגם או נזק שיהיו לשטחי זיקת ההנאה בתאי שטח 4-6 ותא שטח 1 כמפורט לעיל ותישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. עיריית אור-עקיבא תהא האחראית הבלעדית לנזקי צד ג' בשטחי זיקת ההנאה בתאי שטח 4-6 ותא שטח 1 כמפורט לעיל.</p>
4.2	<p>מסחר</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח שישמש למסחר ועסקים שאין בהם מטרד באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
	<p>אדריכלות</p> <p>התוכנית בכפיפות ומאמצת את כל הוראות וזכויות הבניה המאושרות ומפורטות בתוכנית ש/491</p>

4.2	<p>מסחר</p>
	<p>ג. מיועד להכיל שימושי קרקע מעורבים למסחר כגון: א. שטח לבנייני מסחר בשתי קומות וגג בגובה עד 12 מ' מקרקע מפותחת. ב. זיקת מעבר רשומה לשירות הציבור בשטחי הארכדות ועל גג מגרש 42. ג. מערכות תחבורה וגישה, תשתיות וחניה לכל ציבור המשתמשים.</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>קיימת חובת ארכדה ע"פ תוכניות הבינוי למתחם אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. עמודי הארכדה: מצופים אבן כורכר או גלילית מלוטשת ויהיו אחידים בכל הארכדה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. א. גובה מינימלי ע"פ חוק התכנון והבניה. ב. גובה ארכדה לא יפחת מ- 5.5 מ' עבור חנות שמעליה גלריה. פינות - צמתים: מפגש רחובות על הארכדה להשתלב בתכנון הפינה ולהיות חלק ממנה. שילוט ברחובות בעלי חזיתות מסחריות: ברחובות בעלי חזית מסחרית יותר שילוט כפוף לתוכנית 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 וכ"ו. 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. הוראות כלליות לתגמירים: 1. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים באישור מהנדס הוועדה המקומית. הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן, או צבע בתנור. 2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחת הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.</p>
	<p>חניה</p> <p>לכל חלקת בניה מוצעת, תהיה כניסה ויציאה משותפת אחת לאזור החניה ולכל היותר כניסה אחת ויציאה אחת בלבד ברוחב עד 6 מ', החניה תהיה אחורית או צדדית לבנין ו/או קומת חניה תת קרקעית.</p>
	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה לצרכי גישה ומעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהי. ב. תינתן זיקת הנאה לצרכי גישה ומעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהי</p>

4.2	מסחר
	<p>על גג המבנה בתא שטח 42 כהמשך לטיילת כך שניתן יהיה לעבור בין הטיילת שעל גג החניונים בתאי שטח 4-6 לשצי"פ (תא שטח 13 ו-15). תינתן זיקת הנאה לצרכי גישה ומעבר תופשי להולכי רגל בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהי, על חלק ממגרש-41 במפלס 8.40 - (15.00), הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי המצורפים לתוכנית.</p>
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>עיריית אור עקיבא תהא אחראית לשימוש תקין, אחזקה תקינה, שיפוץ ותיקון כל פגם או נזק שיהיו לשטחי זיקת ההנאה הנייל ותישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. עיריית אור-עקיבא תהא האחראית הבלעדית לנזקי צד ג' בשטחי זיקת ההנאה הנייל.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. פארק הכניסה לאור עקיבא ממוקם בקטע הצמוד לנתיב ההאטה מהכביש המהיר ת"א חיפה וקטע הכניסה לאור עקיבא 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 יקח בחשבון את המרכיבים הטבעיים וההנדסיים ההכרחיים, תוך שימת דגש על יצירת כניסה נופית מכוונת לאור עקיבא.</p> <p>2. שילוב של פארק, גן ותניה לגיבוי המערך הירוק בכניסה לאור עקיבא 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 התניה של אזור מגורים ד' והמבנה המסחרי הצמוד. ירידה מן הטיילת הנופית המוגבהת תהיה ליד מבנה המגורים האמצעי (תא שטח מס. 5) ומגג המבנה המסחרי (תא שטח מס' 42).</p>
4.3.2	הוראות
	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: עיצוב מיוחד</p> <p>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.</p>
	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים 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 להולכי רגל.</p>
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים

4.4	<p align="center">שטח פרטי פתוח</p>
	<p>בשטח זה תותר הקמת מועדון בריאות וספורט, בריכת שחיה, גינה, שביל הולכי רגל, מתקני משחק ומתקני ספורט - לשימוש תושבי מתחמי המגורים די' - כמצוין בתוכנית הבינוי. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים וביוב. תותר חנייה מקורה לשרות מגרשי מגורים די'.</p>
4.4.2	<p align="center">הוראות</p>
	<p align="center">אדריכלות</p> <p>שטח זה מהווה חלק ממגרשי המגורים: מגרש 1A יוצמד למגרש 1, מגרש 2A יוצמד למגרש 2, מגרש 3A יוצמד למגרש 3, מגרש 4A יוצמד למגרש 4, מגרש 5A יוצמד למגרש 5, מגרש 6A יוצמד למגרש 6. תותר חנייה תת-קרקעית לשרות מגרשי מגורים די'. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים וביוב.</p> <p>השטחים המותרים לבניה בשטחי השפ"פ יהיו בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח בתכנית זו ועפ"י טבלת הזכויות בפרק 5, בשטח שישמש מועדון בריאות וספורט יותר להקים קפיטריה, קיוסק וכו', בהיקף של עד 100 מ"ר.</p>
	<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>על שטח המגרשים 6A - 1AA תירשם ותחול זיקת הנאה הדדית (זכות שימוש ומעבר) בין כל בעלי הזכויות במגרשים הנ"ל. לא תותר הקמת גדרות בגבולות שבין מגרשי השפ"פ הנ"ל. בחלק ממגרש 3A בתחום המסומן בתשריט כגשר / מעבר עילי במפלס 15.00 (-8.40) תירשם זיקת הנאה לצרכי גישה ומעבר חופשי להולכי רגל בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהי, מתחת לגשר.</p>
	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>א. שטחי השפ"פ ינוהלו, יתוחזקו ויהיו באחריות של חברת ניהול משותפת לכל מגרשי המגורים הגובלים (מגרשים 1-6). חברת הניהול תמונה בשלב הראשון ע"י הקבלן המבצע ולאחר שלב האיכלוס תמונה ע"י ועדי הבתים במגרשי המגורים 1-6. בעלי הזכויות במגרשי המגורים 1-6, ישאו, בחלקים שווים, בדמי הניהול של חברת הניהול.</p> <p>לבעלי הזכויות במגרשי המגורים 1-6 יהיו זכויות שוות בכל מגרשי השפ"פ A6-A1 והמתקנים שיוקמו עליהם, ככל שיוקמו. לצורך הבטחת האמור, תירשם זיקת הנאה הדדית לזכות שימוש ומעבר חופשי בכל מתקני ושטחי השפ"פ.</p> <p>זכויות הבניה החלות על שטח המגרשים: A1-A6, לצורך הקמת מועדון הבריאות וספורט, בריכת השחיה, מתקני המשחק והספורט יהיו בהתאם לזכויות הבניה המופיעות בטבלה 5 לתכנית זו - בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח של תכנית זו ובאותו מפלס בניה ופיתוח 4.70 - (18.70) אשר מתחת למפלס קומת הכניסה לבנייני המגורים.</p> <p>ב. עיריית אור עקיבא תהא אחראית לשימוש תקין, אחזקה תקינה, שיפוץ ותיקון כל פגם או נזק שיהיו לשטחי זיקת הנאה שמתחת לגשר בחלק ממגרש 3A (כמפורט לעיל) ותישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. עיריית אור-עקיבא תהא האחראית הבלעדית לנוקי צד ג' בשטחי זיקת הנאה שמתחת לגשר כמפורט לעיל.</p>
4.5	<p align="center">דרך מאושרת</p>
4.5.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>מעברים ציבוריים לכל רכב ולהלכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כל רכב, בהם לא תותר בניה למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -</p>

4.5	דרך מאושרת
	1965 לרבות "מתקני תשתית" כמוגדר בסעיף הנ"ל לפיתוח גנני.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				תאן שטח	יעוד	
	אחורי	צדדי- שמאלי				צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							שטות	עיקרי	שטות			עיקרי
			2	71	75	7040		2780	9000	3500	1	מגורים ד'
			2	71	75	7040		2780	9000	3500	2	מגורים ד'
			2	71	75	8440		2780	9000	4200	3	מגורים ד'
			2	71	75	8440		2780	9000	4200	4	מגורים ד'
			2	71	75	7040		2780	9000	3500	5	מגורים ד'
			2	71	75	7040		2780	9000	3500	6	מגורים ד'
			2	12		3000		1050	3000	3000	41	מסחר
			2	12		1200		455	1200	1300	42	מסחר
			1			10	130			1300	1A	שטח פרטי פתוח
			1							1300	2A	שטח פרטי פתוח
			1							1300	3A	שטח פרטי פתוח
			1			74	460			1300	4A	שטח פרטי פתוח
			1			52	190			1300	5A	שטח פרטי פתוח
			1			20				1300	6A	שטח פרטי פתוח

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערה ברמת הטבלה:

- הזכויות נקבעו בתכנית מפורטת ש' 491 ג'.
- כל קווי בנין על פי המצויין בנספחי הבינוי.
- קומות הכניסה הקובעת תותר עד גובה של 6 מ', מעליה תותר בניית 16 קומות למגורים ומתחתיה 2 קומות לחניה.
- כל קווי הבנין בשטחי השטח 5 שבמממלסים 4-70 - 1 - 8.40 - הינם "0" בגבולות המגורשים.

6. הוראות נוספות

6.1	נספח נופי
	<p>א. תא שטח מס' 15 :</p> <p>פארק הכניסה לאור עקיבא ממוקם בקטע הצמוד לנתיב ההאטה מהכביש המהיר ת"א חיפה וקטע הכניסה לאור עקיבא ממערב. לפארק זה תפקיד ביצירת אטרקציה לאורך זרוע נתיב ההאטה אשר תחבר שיפועים מקומיים ואת צירי האורך המובילים לאזורים הסמוכים. המכלול ייצור פארק ארוך וריצף ותכנונו יקח בחשבון את המרכיבים הטבעיים וההנדסיים ההכרחיים, תוך שימת דגש על יצירת בניה נופית מכוונת לאורך אור עקיבא.</p> <p>בקצהו הדרומי של השטח לאורך כביש מס' 15 טיילת נופית שתתחבר לטיילת הנופית המוגבהת מעל מבנה החניה של אזור המגורים.</p> <p>הגן יתוכנן לשימוש תושבי אור עקיבא לשהייה לפעילויות נופש ובילוי וישולבו בו טיילת אשר תקשר את אזור הכניסה למעי"ר לכביש מס' 15.</p> <p>ב. תא שטח מס' 3A :</p> <p>אזור הגשר המתבר את אזורי המגורים והשפ"פים הסמוכים אליהם במפלס עליון מעל השצ"פ המקשר את אזורי השצ"פים מס' 13,15.</p> <p>הגשר יכלול מעבר להולכי רגל ויגונן משני צידי ציר ההליכה.</p> <p>ג. תאי שטח מס' 1,12,31,41 :</p> <p>יהוו מכלול עיצובי אחד מצידה הדרומי של הכניסה לעיר לאורך שד' שידלובסקי, במגרשים אלו תוקם טיילת כניסה אשר ישולבו בה המדרכה צמודת הכביש, מדרונות משופעים ואמצעי הסתרה של קומת החניון של המגורים.</p> <p>ד. הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה :</p> <p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>2. עצים לשימור :</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנתיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>3. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

<p>6.1</p>	<p>נספח נופי</p>
	<p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. סקר עצים נערך בתחום התכנית - נספח נופי 2/2 וקבע את עיקרי הטיפול בעצים הבוגרים שבשטח התכנית.</p> <p>לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p> <p>א) עצים לשימור ייעוצבו וייגזמו בצורה מקצועית. יש להתנות היתר בניה במתן הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב) עצים להעתקה יועתקו בתחום שטח התכנית בהתאם לתכנון המפורט. יש להתנות בהיתר הבניה בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני, ובכפוף למימוש ערך חלופי.</p> <p>ג) יש להגיש את התכנון המפורט לפקיד היערות לצורך קבלת היתרים לביצוע העבודות הנ"ל. יש להתנות בהיתר הבניה בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>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.</p> <p>ב. בכל חלקת בניה מוצעת, תהיה כניסה ויציאה משותפת אחת לאזור החניה, ולכל היותר כניסה אחת ויציאה אחת בלבד, ברוחב עד 6 מ'. החניה תהיה עפ"י המסומן בנספחי הבינוי והתנועה.</p> <p>ג. תנאים להתקנת חניה מקורה:</p> <p>חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי באישור הוועדה המקומית ועפ"י תוכניות הבינוי.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>

<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p>6.4</p>	<p>הפקעות ורישום</p> <p>השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 12,13,15,31,32 - מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מההכבל/מהמתקן 2. קו חשמל מתח</p>

6.5	חשמל
	<p>נמוך- תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מציר הקו.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ' מציר הקו.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>11. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות תפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ג. שטחם הבנוי של תחנות הטרנפורמציה החדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכללו בחישוב שטח הבניה.</p> <p>ד. חדרי השנאים ימוקמו כחלק של מבנה קומות החניה במפלס 8.40 - (15.00) בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>החשמל יהיה עפ"י הוראות סעיף 29 בתכנית מאושרת ש/491 ג' ובכפוף לנספחי הבינוי המצורפים כחלק מתכנית זו.</p>

6.6	איחוד וחלוקה
<p>גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתוכנית זו, יבוטלו. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות חלקות וגבולות האזורים המוצעים בתוכנית זו. האיחוד והחלוקה טעונים אישורי תשריט איחוד וחלוקה על ידי מנהל מקרקעי ישראל ומוסדות התכנון.</p>	
6.7	ניהול מי נגר
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מי הנגר העילי ממגרשי המגורים ד' (1-6) וכן ממגרשי השפ"פ הגובלים (1A-6A) יתועלו ויועברו לשטחי השפ"פ ובהתאם לתכניות הבינוי יתועלו לשיקוע, סינון והחדרה ישירה לאקוויפר תנינים. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 	
6.8	אקוסטיקה
<p>המיגון האקוסטי למגורים ולשטחים הפתוחים יהיה באמצעות סוללות אקוסטיות מגוננות או בדרך חלופית מקובלת אחרת.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכה"ס חדרה לתכנון המפורט של הסוללות המגוננות או לחלופה האקוסטית האחרת שיתוכננו ע"י אדריכל נוף.</p>	
6.9	פסולת בניין
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון - 	

6.9	<p>פסולת בניין</p>
	<p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר :</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.10	<p>פיתוח סביבתי</p>
	<p>א. שלב א'</p> <p>פיתוח וביצוע אזור הכיכר (מגרש צ-105 מתכנית מאושרת ש/491ג) והתשתיות הראשיות העוברות בה. חיבור הכיכר לכיכר הצפונית הקיימת בשד' דוד המלך.</p> <p>שלב ב'</p> <p>ביצוע של חיבור הכיכר המרכזית אל המחלף.</p> <p>חיבור מערכת הניקוז לנחל עדה.</p> <p>שלב ג'</p> <p>ביצוע חיבור הכיכר המרכזית לכיוון דרום (לשכונת בנה ביתך)</p> <p>שלב ד'</p> <p>פיתוח סופי של כיכר העיר.</p> <p>שלב ה'</p> <p>השלמות פיתוח סופיות בכל השצ"פים וכן גם לאורך כביש 2.</p> <p>ב. שבילי אופניים והולכי רגל - תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע של שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בד בבד עם ביצוע כל שלב של התוכנית.</p>
6.11	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>1. ביצוע פיתוח סופי של שטחי השפ"פ יהיה חלק בלתי נפרד מתוכניות הפיתוח של מבני המגורים וזאת ע"פ כל הוראות תוכנית זו ונספחיה ותוכנית מס' : ש/491 ג'. לא יוצא אישור אכלוס (טופס 4) לבנין המגורים השלישי שבכל מתחם בטרם השלמת פיתוח איזור השפ"פ שבמתחם.</p> <p>2. ביצוע של משטח הגשור בשפ"פ, באזור המסומן בתשריט, (בחלק ממגרש מס' 3A) שבין השפ"פ הצפוני (מתחם 01, מגרשים מס' : A3, A2, A1) לבין השפ"פ הדרומי (מתחם 02, מגרשים מס' : A6, A5, A4) יהיה תנאי לטופס אכלוס לבנין המגורים השישי והאחרון במכלול.</p> <p>3. תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנים באזור מגורים ד' יהיה מינוי חברת ניהול לבניינים, כולל לשטח הפרטי הפתוח המשותף. אחריות למינוי חברת הניהול בשלב ראשון תחול על הקבלן המבצע עד תום שלב האיכלוס.</p>
6.12	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר לבנין הראשון יהיה אישור תוכנית פיתוח כוללת למערך הכבישים, שבילי האופניים והולכי הרגל וכל מערך התשתיות הכלולות בתוכנית.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה אלא לפי המפורט בטבלת הזכויות להלן, ובהתאם לתוכנית הבינוי.</p>

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מגורים ד':</p> <p>1. הגשת תוכנית פיתוח לשטח הפרטי הפתוח שבין המבנים לאישור הוועדה המקומית והבטחת ביצוע פיתוח של שטח זה. בתוכנית הפיתוח ישולבו אמצעים תכנוניים שוברי רוחות כמו: נטיעת עצים במרווחים קטנים, שוברי רוחות בחזיתות המבנה (מגנים לחלונות), בניית קירות נמוכים בסמיכות למקומות ישיבה וכ"ו.</p> <p>2. תוכנית הפיתוח טעונה אישור אגוד ערים לאיכה"ס חדרה.</p> <p>3. הבטחת ביצוע פיתוח הטיילת בדופן הדרומי של המגורים בגבול עם כביש מס' 15 בשטח הרלוונטי במגרש של בעל ההיתר.</p> <p>ד. לא יוצאו היתרי בניה לבניינים בתאי שטח 3, 4 (אזור מגורים ד') ולמבנים בתאי שטח 41 ו- 42 (מסחר) אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ב' לתשתיות.</p> <p>ה. לא יוצאו היתרי בניה לבניינים בתאי שטח 2, 5 (אזור מגורים ד') אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ג' לתשתיות.</p> <p>ו. לא יוצאו היתרי בניה לבניינים במגרשים 1, 6 (אזור מגורים ד') אלא בתנאי הבטחת ביצוע שלב ד' לתשתיות.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה לאזורי המגורים:</p> <p>אישור הוועדה המקומית ואיגוד ערים חדרה לתכנון מפורט של סוללות אקוסטיות מוגנות במגורים ובשטחים הפתוחים. הסוללות יתוכננו ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ח. הגשת תוכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ואישורה ע"י הוועדה המקומית תהווה תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה לכל אחד מהמגרשים בתוכנית יהי הכנת תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני לכל מתחם התכנון בו הוא נמצא (עפ"י המסומן בתוכנית הבינוי) ואישורה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>4. לאחר אישור התכנית יש לפנות עפ"י אישור פקיד היערות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק לנספח נופי 2/2.</p> <p>יש להתנות בהיתרי הבניה:</p> <p>א. הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חלופי.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות.</p>
6.13	זיקת הנאה
	<p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים זוגיים תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה, זכות גישה ומעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בכל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי.</p> <p>א. חלק ממגרשים 4, 5, 6 ו-42 במפלס 0.00 (23.40), הטיילת על גג החניות וגג המבנה המסחרי, וחלק ממגרשים 1, ו-41 במפלס 8.40 - (15.00) מפלס הרחוב, ובחלק ממגרש A3 בתחום המסומן בתשריט כגשר/מעבר עילי במפלס 8.40 - (15.00), הכל בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הבינוי המצורפים לתוכנית ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ישמשו כמעבר לכלל ציבור הולכי הרגל.</p> <p>ב. באזור מגורים ד', במפלסי החניונים, תינתן זיקת הנאה הדדית לכל בעלי הזכויות במגרשי המגורים ד' כזכות מעבר בין המגרשים, כך שניתן יהיה לעבור ממגרש למגרש ולאפשר לכל בעלי הזכויות במגרשים את השימוש המשותף בכל המבנים שיוקמו במפלסי החניונים.</p> <p>ג. בתאי שטח A1 - A6 (שפ"פ במתחמים: 01, 02) תירשם זיקת הנאה הדדית כזכות שימוש ומעבר בין כל בעלי הזכויות במגרשי המגורים 1-6. לא תותר הקמת גדרות בגבולות בין מגרשי השפ"פ A1 - A6.</p>

זיקת הנאה	6.13
<p>ד. במגרש A3 (מתחת לגשר) תירשם זיקת הנאה, זכות גישה ומעבר חופשי לציבור הולכי הרגל בכל שעות היממה ללא הגבלה כלשהי, מתחת לגשר במפלס 8.40 - (15.00) ע"פ המסומן בתשריט.</p>	

תשתיות	6.14
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים:</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

היטל השבחה	6.15
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	מכלול המגורים המיוחד (ד') יחולק לשני מתחמי ביצוע עיקריים אשר ישווקו בנפרד או ביחד. מתחם צפוני 01 - שיכלול את המגרשים הצפוניים במכלול: 1,1A,2,2A,3,3A - למגורים ומגרש מס' 41 - למסחר. מתחם דרומי 02 - שיכלול את המגרשים הדרומיים במכלול: 4,4A,5,5A,6,6A - למגורים ומגרש מס' 42 - למסחר.
2	פיתוח	ביצוע פיתוח סופי של שטחי השפ"פ יהיה חלק בלתי נפרד מתוכניות הפיתוח של ממכלול המגורים ד' וזאת ע"פ כל הוראות תוכנית זו ונספחה ותוכנית מס: ש/491 ג'. לא יוצא אישור אכלוס (טופס 4) לבנין המגורים השלישי שבכל מתחם בטרם השלמת פיתוח השפ"פ הגובל באותו מתחם.
3	ביצוע צפוני - מתחם 01	ביצוע מבני המגורים, במתחם הצפוני (01) - מגרשים 1,2,3) אפשר שיהיה במדורג, בזה אחר זה ובתנאי שביצוע השפ"פ במתחם (01) - מגרשים: A3,A2,A1) לרבות מתקני המשחק,הספורט,והנוי כמפורט בתוכניות המאושרות וניספחהן - יסתיים עם גמר המבנה השני שבמתחם זה.
4	ביצוע דרומי - מתחם 02	ביצוע מבני המגורים, במתחם הדרומי (02) - מגרשים 4,5,6) אפשר שיהיה במדורג בזה אחר זה ובתנאי שביצוע השפ"פ במתחם (02) - מגרשים: A6,A5,A4) לרבות מתקני המשחק,הספורט, הנוי, בריכת השחייה ומועדון הבריאות, כמפורט בתוכניות המאושרות יסתיים עם גמר המבנה השני שבמתחם זה.
5	ביצוע הגשר בשפ"פ	ללא קשר לרישום הזכויות במשטח הגישור בחלקים ממגרש 3A - ביצוע של משטח הגישור שבין השפ"פ במתחם הצפוני (01) - מגרשים מס': A3, A2, A1) לבין השפ"פ במתחם הדרומי (02) - מגרשים מס': A6, A5, A4) יהיה תנאי לטופס אכלוס לבנין המגורים השישי והאחרון במיכלול.
6	ביצוע שצ"פ	פיתוח מגרשי השצ"פ מגרשים 12 ו-13 ע"פ הוראות תוכנית זו ונספחה. לא יוצא היתר בניה למגרשי מסחר 41 ו-42 עד אישור תוכניות הפיתוח למגרשי השצ"פ.

7.2 מימוש התכנית

ע"פ ההתניות לביצוע התוכנית והתנאים למתן היתרי בניה שיהיו עפ"י הוראות סעיפים 16 ו-17 בתכנית

7.2 מימוש התכנית

מאושרת ש/491/ג בת תוקף ועיפי הוראות תוכנית זו ובכפוף לנספחי הבינוי, הנוף והתחבורה המצורפים כחלק מתכנית זו.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית אור עקיבא 500210208	תפקיד: מגיש	תאריך: סמואל אפלפלד מנהל מחלקת התכנון עיריית אור עקיבא
עורך התוכנית	שם: רובינשטיין אליעזר שם ומספר תאגיד: רובינשטיין-דה לנגה ארכיטקטים ובנוי ערים 558066080	תפקיד: עורך ראשי	תאריך: 4.2.13 רובינשטיין - דה לנגה חתימה: ארכיטקטים ובנוי ערים

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	תפקיד: בעלים	תאריך:
------------------------	---	------------------------	---------------

אין לנו תשכורות יקרות להגות, המגיש...
 רשות התכנון הארצית...
 התחייבתי או לכל הפחות...
 ונתחם עשנו הסכם...
 הסכמת כל בעל זכות...
 חתימה: 4.2.13