

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0075796

פארק תעשיה צפוני אור עקיבא-תוספת תכלית לאולמות אירועים  
נתקבל 18-02-2013

הועדה המקומית לתכנון ובניה "השומרון"  
18-02-2013

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
20.03.2013  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
תוכנית מס' 353-0075796  
הומלצה לאישור  
בשיבה מס' 94  
מיום 12-5-14  
מנהל הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
תוכנית מס' 353-0075796  
הומלצה להפקדה  
בשיבה מס' 94  
מיום 12-5-14  
מנהל הועדה המחוזית

שרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 353-0075796  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.9.14 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית: 9.4.13

הודעה על הפקדת תכנות מס' 3530075796  
פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6429  
מיום 12-6-14 עמוד 4626

הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
ביום

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להוסיף לרשימת התכליות בתוכניות מאושרות מס': ש/בת/490 ו - ש/בת/490א' שבפארק התעשיה הצפוני באור עקיבא תכלית ושימוש שעיקרה אפשרות לפתח ולקיים אולמות ארועים באזורים המאושרים לתעשיה בתוכנית מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

פארק תעשיה צפוני אור עקיבא-תוספת תכלית לאולמות אירועים

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

353-0075796

מספר התכנית

388 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים להפקדה  
משרד הפנים  
מינהל מחוז חיפה  
לשכת הונכנון המחוזית  
ש.א.ן ת.א.

שלב 1.3  
מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 15/11/2012

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שומרון
קואורדינאטה X	192000
קואורדינאטה Y	714000

שכונה

**1.5.2 תיאור מקום**

בין כביש 2 במערב לבין נחל עדה במזרח.  
בין מ"א חוף הכרמל בצפון לבין רח' דוד אלעזר באור עקיבא 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
10200	מוסדר	חלק	5-6	4,7
10202	מוסדר	חלק	6-19,70	5
10526	מוסדר	חלק		16,18-20,38
12611	מוסדר	חלק		91-92
10618	מוסדר	כל הגוש	9	

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

חוף הכרמל

**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
התשס"ט	11/08/2009	5272	5986	תוכנית זו מהווה שינוי רק לעניין תכלית אולם אירועים כל יתר הוראות התוכניות המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי	ש/ 1313
התשנ"ד	28/07/1994	4510	4237	תוכנית זו מהווה שינוי רק לעניין תכלית אולם אירועים כל יתר הוראות התוכניות המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי	ש/ 490 /א/ בת
התשנ"ב	30/04/1992		3998	תוכנית זו מהווה שינוי רק לעניין תכלית אולם אירועים כל יתר הוראות התוכניות המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי	ש/ 490 /בת

### 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	תאריך תכנון	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן						אליעזר רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא			תשריט מצב מוצע			אליעזר רובינשטיין		1	1:2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא						אליעזר רובינשטיין	28/02/2012	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

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

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

#### 1.8.1 מגיש התכנית

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

#### 1.8.2 יום בפועל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ם	15	04-8630855	04-8645537	
	בעלים				עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6363511	04-6260164	

תערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רובינשטיין	אליעזר	33389		אור עקיבא	החודס	4	04-6380853	077-5508592	eli.yeri.arc@gmail.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת תכליות ל"שטח לתעשייה ומלאכה" כמוגדר בתוכנית המאושרת בדבר האפשרות להקמת אולמות ארועים בתחום האזורים המיועדים לתעסוקה, מסחר ומלאכה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1) קביעת הוראות בדבר אפשרות הקמת אולמות אירועים בתחום תוכניות מאושרות ש/בת/490 ו ש/בת/490א'
- 2) ניתן להקים אולמות אירועים בשטח המגרשים שנקבעו בתוכניות המאושרות תוך ניצול ושימוש בזכויות הבניה הקיימות בתוכניות ובהתאם להם.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 388

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+6149			6149	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	+190315			190315	מ"ר	תעסוקה (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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
100	371,700.54	יעודים שונים
100	371,700.54	סה"כ

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	371,700.54	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	371,700.54	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תכליות ושימושים לפי תוכניות מאושרות בתוספת אולם ארועים ביעוד תעשיה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (שטח) % מרמ (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	יעוד משני	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	עיקרי	עיקרי	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	תכנית מאושרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

הערה ברמת הטבלה:

לפי תוכניות מאושרות

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. הקצאת מקומות חניה ומיקומה, לפי תקן החנייה התקף בעת הבקשה להיתר בניה. ניתן להסתפק בתקן חניה מופחת ב- 1/3 מפני שניתן לנצל את החניות הקיימות באזור התעשייה המתרוקן בשעות אחה"צ והערב בהן המשרדים סגורים.</p> <p>2. תוכנית הסביבה בבקשה להיתר תציג את פתרונות החניה ומיקומן.</p> <p>3. הנחיות כלליות לתכנון בקשות להיתר</p> <p>א) ככל שהתקן יהיה רק לגבי שטח בנוי, יוקצו מקומות חניה נוספים עפ"י מס' משתתפים / מושבים, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ב) יש להקצות שטח לחניה תפעולית בצמידות לאולם אירועים.</p> <p>ג) החניות ישולבו בתכנון הכולל של האולם כך שתוצנע נוכחותם בשטח הפתוח.</p> <p>ד) חניות של אולמות אירועים בשטחים פתוחים לא ייסללו.</p>	
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. אין לבנות בנייה משמרת מים בתחום התכנית.</p> <p>2. יש להקים ולהפעיל מערך לניטור נגר עילי במורד אזור התעסוקה, לפני הזרמתו לטבע. הניטור יכלול את הפרמטרים המופיעים בתקנות ענבר להזרמה לנחל. הניטור יבוצע פעמיים בשנה לאחר השיטפון הראשון ובמהלך עונת הגשמים ותוצאותיו יועברו לאגף איכות מים ברשות המים ולמשרד להגנת הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>עקרונות סביבתיים כתנאי למתן היתר בניה:</p> <p>היתרי בניה לאולם אירועים תקבע הוראות להיתר בניה והיתר פיתוח המתייחסות להיבטים הסביבתיים הבאים:</p> <p>1. אקוסטיקה:</p> <p>א. כתנאי להיתר הבניה או היתר השימוש לאולם ארועים יצורף נספח אקוסטי. הנספח יפרט את האמצעים שיינקטו לצמצום השפעות אקוסטיות כך שמפלסי הרעש לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות. הנספח יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאמצעים האקוסטיים שיוצגו בהיתר הבניה.</p> <p>ג. חומרי הבניה יהיו עפ"י מפרט שייקבע ע"י יועץ אקוסטי באישור המשרד להג"ס/איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>ד. אולם האירועים יהיה אטום מבחינה אקוסטית.</p> <p>ה. באולם בו מתוכננת לפעול מערכת להגברת קול, החלונות יהיו סגורים דרך קבע ויותקנו בהם זכוכיות בעובי של 12-16 מ"מ, בנוסף תותקן תיקרה אקוסטית.</p> <p>ו. לא תותר הצבת רמקולים מחוץ לאולם.</p> <p>ז. יחויב טיפול אקוסטי באזורי הישיבה המקורים.</p> <p>ח. ייאסר השימוש בזיקוקי דינור.</p> <p>ט. אי ביצוע האמצעים האקוסטיים הנדרשים יחשבו כסטייה ניכרת מתוכנית, כאמור בסעיף 2)</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>י. אולמות אירועים יעמדו בכל התקנות שהותקנו מתוקף החוק למניעת מפגעים בנושא הרעש.</p> <p>יא. תומרי הבנייה יעמדו במבחני רעש טרם מתן טופס 4 וטרם התחלת פעילות אולם האירועים. דיווח מפורט על מבחן הרעש יועבר לרשויות המוסמכות.</p> <p>2. תברואה</p> <p>א. לכל אולם אירועים יש להציג פיתרון ביוב, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. אולמות אירועים יעמדו בתקנות הבאות: תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), התשמ"ג 1983, ובהנחיות המהנדס הראשי לבריאות וסביבה של משרד הבריאות בכל הנוגע לתשתיות, מבנים (כגון שירותים, מחסן ומטבח), ציוד קבוע ונייד, טיפול בשמנים, טיפול בפסולת, ספיגת עשן וריח ותנאי הפעלה.</p> <p>ג. אולם אירועים אשר המזון בו יוכן במקום, יחולו עליו כל התנאים החלים על אולמי שמחות.</p> <p>ד. יש להפנות הנגר העילי למערכת הביוב במקומות בעלי פוטנציאל זיהום כגון, מתחמי איסוף ופינוי פסולת, טיפול בשמנים ואחסנת מזון. איכות הנגר העילי תעמוד בדרישות החוק בטרם יוזרם למערכת הביוב.</p> <p>3. ריח ועשן</p> <p>בבקשה להיתר יש להציג פרשה טכנית מפורטת של מערכת לטיפול בריח/עשן.</p> <p>4. תאורה ושילוט</p> <p>בבקשה להיתר יש להציג התייחסות לאופי התאורה וכיווני הפנייתה, למניעת פגיעה בסביבה הקרובה והרחוקה. כמו כן, תוצג מתכונת השילוט.</p> <p>5. חזות</p> <p>א. היקף, פריסה, גובה, עיצוב וחומרי גמר של הבינוי והקירווי יותאמו לאופי השטח הפתוח הסובב, ולאופי הבינוי השכיח בסביבה הקרובה.</p> <p>ב. אולמות אירועים ומגרשי החניה שלהם בשטחים פתוחים יוסתרו ככל הניתן באמצעות צמחיה (בעיקר עצים), תוך השתלבות מרבית בצומח האופייני לאזור.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>א. צרוף פרשה טכנית מפורטת של מערכת לטיהור ריח/עשן.</p> <p>ב. קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס לדו"ח האקוסטי ולאמצעים לטיפול בריחות, שפכים ופסולת.</p> <p>ג. בהיתר הבניה יקבעו תנאים הנוגעים לפיקוח שוטף על הפעלת האמצעים האקוסטיים למניעת מטרדי רעש, בתאום עם איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4 יהיו ביצוע הפתרונות האקוסטיים שאושרו ע"י האיגוד.</p> <p>ה. להיתר הבניה או להיתר השימוש לאולם ארועים יצורף נספח תחבורה ותנועה, שיציג את התחברות אולם הארועים למערכת הדרכים הקיימת ואת פתרונות החניה.</p> <p>ו. להיתר הבניה או היתר השימוש לאולם ארועים יצורף נספח תשתיות. הנספח יציג את התחברות האולם לתשתיות מים, שפכים, ניקוז וחשמל.</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>עקרונות בטיחות כתנאי למתן היתר בניה: קבלת היתר לאולם אירועים מחייבת המצאת אישורים מהגורמים הבאים: משרד הבריאות, המשטרה, רשות הכבאות ומשרד התחבורה.</p>	

<p><b>ביצוע התכנית</b></p>	<p>7.</p>
----------------------------	-----------

<p><b>שלבי ביצוע</b></p>	<p>7.1</p>
--------------------------	------------

<p><b>מימוש התכנית</b></p>	<p>7.2</p>
----------------------------	------------

<p> </p>
----------

8. חתימות			
מגיש התוכנית	שם:	תפקיד:	שם ומספר תאגיד:
	מגיש		עיריית אור עקיבא 500210208
עורך התוכנית	שם:	תפקיד:	תאריך:
	רובינשטיין אליעזר		25.1.2013
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	תפקיד:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עיריית אור עקיבא 500210208		בעלים	חתימה:
שם ומספר תאגיד:		תפקיד:	תאריך:
עיריית אור עקיבא 500210208		מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה: