

תכנית מס' 353-0067991 - שם התכנית: שינוי יעוד קרקע ממרכז אזרחי למגורים ולאזור עירוני מעורב באור-עקיבא

אגודה המקומית "השומרון"

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

הוראות התכנית

15-01-2014

תכנית מס' 353-0067991

שינוי יעוד קרקע ממרכז אזרחי למגורים ולאזור עירוני מעורב באור-עקיבא



ת.ד. 29

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה

10-02-2014

תיק מס'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ת.ד. 29

מתן תוקף

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון

תכנית מס' 353-0067991

הומלצה לאישור

ג' שיבה מס' חיים
תאריך 22.01.14
מנהל המחלקה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון

תכנית מס' 353-0067991

הומלצה להפקדה

ג' שיבה מס' חיים
תאריך 22-01-14
מנהל המחלקה

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



ת.ד. 29

נ. שרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 353 0067991

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 11.9.13 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

חתימת היו"ר המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353 0067991

פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6566

מיום 20.03.13 עמוד 392

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0067991

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6778

ביום 1.4.14

דברי הסבר לתכנית

מגרשים 131 ו-130 שבגוש 10639 הינם בשטח של 1704 מ"ר .
המגרשים ממוקמים ברח' עשרת הרוגי המלכות פינת שד' הנשיא ויצמן במערב אור עקיבא
המגרשים קיימים ובנויים מהוראות ג/556 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

בגלל אישור תוכנית המעי"ר החדש ש/491 ג' באור עקיבא ובגלל קיום מבני המגורים בחלקה - תכנית זו מבקשת להשיב את הוראות תוכנית ג/556 לחלקה 130, ולקיים את הוראות ש/491 ג' רק על חלקה 131 שחזיתה רח' הנשיא ויצמן.
בכך ישמר אופי רחוב עשרת הרוגי המלכות - כרחוב מגורים וחזית רחוב הנשיא תשמור על רצף השמושים האזרחיים שבין המעי"ר החדש למרכז הישן.

כמו כן, בחלקה 131, תיקון היעוד לעירוני מעורב כהתאמה למבאיית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

שינוי יעוד קרקע ממרכז אזרחי למגורים ולאזור עירוני
מעורב באור-עקיבא

353-0067991

2.088 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות
שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 26/11/2013

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 שומרון
 קואורדינאטה X
 192700
 קואורדינאטה Y
 712430

1.5.2 תיאור מקום

אור עקיבא מערב - רח' עשרת הרוגי המלכות פינת רח' ויצמן



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10639	מוסדר	חלק	130-131	

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	150

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך יצירה
ש/491 ג	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית ש/491 ג בת"ח 202 ממרכז אזרחי למגורים א' בלבד.	6017	436	04/11/2009

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ירי דה לנגה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ירי דה לנגה			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי	מנחה	1:250	1	30/11/2011	דה לנגה ירי		17/11/2013		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	30/11/2011	דה לנגה ירי		10/10/2012		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6363511	04-6260164	

תכנון זמין
מנהג הדפסה 29

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6363511	04-6260164	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר			עמידר	חדרה	הרברט סמואל	33	04-8565580	04-6331507	

תכנון זמין
מנהג הדפסה 29

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירי דה לנגה	39773		בנימינה- גבעת עדה	הדקל	1	04-6389592	04-6260164	yeri@bezeqin t.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 29

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

שינוי יעוד חלקה 130 מאזור מרכז אזרחי לפי תכניות ש/326 ו ש/491/ג חזרה למגורים אי לפי תכנית מאושרת ג/556, תיקון יעוד חלקה 131 לעירוני מעורב כהתאמה למבאיית

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

- * שינוי יעוד חלקה 130 ממרכז אזרחי לפי תכנית ש/326 ו ש/491/ג חזרה למגורים אי לפי תכנית מאושרת ג/556 תוך חלוקת השטח ל-3 מגרשים.
- * תיקון יעוד חלקה 131 לעירוני מעורב כהתאמה למבאיית.
- * קביעת זכויות בניה.
- * קביעת תכליות.
- * קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.088



תאריך: 29
מונה הדפסה

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+4	+4		יח"ד	מגורים (יח"ד)
תאי שטח 002 ו-003		+486.8	+486.8		מ"ר	מגורים (מ"ר)
תא שטח 001		+300	-300	600	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 להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תאריך: 29
מונה הדפסה

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	010
מגורים א'	003, 002
עירוני מעורב	001
שטח ציבורי פתוח	020

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	010
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	003, 002
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	001
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	020
מבנה להריסה	מגורים א'	002

3.2 טבלת שטחים



תאריך: 29
מונה הדפסה

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	441.31	21.14
מרכז אזרחי	1,643.38	78.71
שטח ציבורי פתוח	3.23	0.16
סה"כ	2,087.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	441.31	21.14
מגורים א'	811.29	38.86
עירוני מעורב	832.09	39.85
שטח ציבורי פתוח	3.23	0.15

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	2,087.92	100



4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>עפ"י ש/491/ג שטח למגורים א'- ישמש לבניית בנייני מגורים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע שבשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	מרכז אזרחי
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>עפ"י ש/491/ג שטח למרכז אזרחי- שטח למוסדות ציבוריים (משרדי ממשלה, מבני עירייה), למבנים קהילתיים (מוסדות רווחה ותרבות), ולמשרדים פרטיים. פונקציות מסחריות שמשרתות ישירות את השימושים העיקריים, לא יחשבו כשימוש חורג.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות

ועדה מקומית "השומרון"
נתקבל
15-01-2014
מבא"ת 2006

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה דה-לנגה ירי (שם), מספר זהות 051947968,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 353-0067991 ששמה שינוי יעוד מאזור מרכז אזורי באור-עקיבא לבינוי למגורים.
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39773.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רובינשטיין - דה לנגה
ארכיטקטים יבויני עדיים
חתימת המצהיר

19.12.13
תאריך

מס' ת"ד הפנים
ועדה המנהלית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
10-02-2014
ת"ת מס'

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 353-0067991

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 18.12.13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך	18.12.13	מספר רישון	673	שם המודד	סוהיל סאבא
-------	----------	------------	-----	----------	------------

סוהיל ע. סאבא
 מהנדס בנין ומודד מוסמך
 מס' רישון 673

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 18.12.13 שבתוקף.

תאריך	18.12.13	מספר רישון	673	שם המודד	סוהיל סאבא
-------	----------	------------	-----	----------	------------

סוהיל ע. סאבא
 מהנדס בנין ומודד מוסמך
 מס' רישון 673

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רובינשטיין - דה-לנגה

עורך התוכנית: דה-לנגה ירי תאריך: 18.12.13 חתימה: ארזנטקמלם רבנוני ערם

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להווייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי	
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____			
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית • שמירת מקומות קדושים • בתי קברות			
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009			איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?			חומרי הפירה ומילוי (5)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)	
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
✓		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות	
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?			
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?			
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)	

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא כפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנבנה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עמ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

רובינשטיין - דה לנגה

עורך התוכנית: דה-לנגה ירני תאריך: 18.12.13 חתימה/טקסט/כינוי עדים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר 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.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת							צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	002	405	243	18 (1)	64.5	50	2	8.5	2	0	3	5	5 (2)
מגורים א'	מגורים	003	406.29	243.8	18 (1)	64.5	50	2	8.5	2	0	3	5	5 (3)
עירוני מעורב		001	832.09	300	30 (4)	66 (5)	(6)		12	(7) 2	5	5	0	7

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 12 מ"ר ממ"ד + 6 מ"ר למחסן.
- (2) .
- (3) .
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 30% מורכב מ-10% מדרגות, 10% מבואות ו-10% מחסנים, בנוסף יותרו שטחי שירות לבניית ממ"ק וחניה עפ"י תקן בהתאם לאחוזי הבנייה העיקריים.
- (5) ובנוסף שטחי השירות לממ"ק ולחניה.
- (6) עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ותוכנית עיצוב אדריכלי.
- (7) ובנוסף קומת גג.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בין מגרש 130 למגרש 131 תותר בניה בקו בנין 0 בגבול המשותף. תותר בניה עצמאית לכל אחד מהמגרשים הני"ל, תוך הגשת תכנית בינוי המפרטת את התפר שבין המבנים ומפרטת בחתך ע"פ דרך 2 המגרשים את הפתרונות הארכיטקטוניים וההנדסים לתפר זה. לא תותר כל פתיחת חלונות לכיוון המגרש השכן.</p> <p>על מגרש 131 תחול חובה לעבד את הקיר המשותף לכל גובהו בחזית הגובלת למגרש 130 בחומה לזמין מונה הדפסה 29</p> <p>הגמר עפ"י תכנית הבינוי המאושרת בועדה המקומית.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 29

6.2	דרכים וחניות
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 29

6.3	ניהול מי נגר
	<p>6.1 הוראות בדבר העשרת מי תהום. (עפ"י סעיף 23 לתמ"א/4/ב/34) הניקוז יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר בהתאם להוראות נספח הניקוז והנחיות תמ"א 4/ב/34. שצ"פים ודרכים לפי ס' 23.3.3, ס' 4.23.3.4 בתמ"א. התוכנית בתחום שהוגדר בתמ"א 4/ב/34 כאזור פגיעות מי תהום א' בתוך מרקם עירוני בנוי. לפיכך בשלב היתר הבניה ההוראות להחדרת מי נגר עפ"י תמ"א 4/ב/34 יבחנו בהתאם לשימוש המבוקש והשפעותיו, בהתאם לעקרונות שנקבעו בנספח הניקוז ובמטרה למנוע את זיהום מי התהום והקרקע:</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים, כל זאת באזור המוגדר להשבת מי נגר כמסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות", ובנספח הבינוי בהתאם.</p> <p>6.2 גמישות להוראות להעשרת מי תהום. (עפ"י סעיף 24 לתמ"א/4/ב/34) על אף האמור בסעיף זה רשאי מוסד התכנון לפטור מהדרישות הני"ל אם שוכנע שאין הצדקה עניינית לקבוע שטחים חדירי מים בתחום התכנית עפ"י האמור בסעיף 24.1 לתמ"א/4/ב/34, במקרה כזה תקבע התכנית הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 29

<p>ניהול מי נגר</p> <p>הניקוז המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שיוענקו בתאי שטח 02 ו-03 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותרות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.4</p>
<p>פסולת בניין</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>6.5</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 29



תכנון זמין
מונה תדפסה 29



תכנון זמין
מונה תדפסה 29

פיתוח תשתית	6.6
<p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי שתיערך לכל שטח החלקה ותציג מיצוי מלא של מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור המותרות.</p>	
מבנים קיימים	6.8
<p>מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין של תוכנית זו יסומנו להריסה בכל בקשה להיתר לבניה חדשה בהתאם לתכנית זו. במידה ותכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית תצדיק שימור של חלקים ממבנים קיימים, הועדה במקומית רשאית לאשר בניינים קיימים החורגים מקו בנין. בניינים חדשים יהיו כפופים לקוי הבנין שקבעה תכנית זו.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 001, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.10
<p>בשטחים המסומנים בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" ייתוכננו חומרים חדירי מים להשבת מי הנגר עפ"י סעיף 6.3 - ניהול מי נגר לתכנית זו, בהתאם להנחיות תמ"א/34/ב (בשטח שוו"ע ל-15% משטח התכנית).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	פיתוח תשתיות ברחוב הנשיא ויצמן.	אישור הועדה המקומית

7.2 מימוש התכנית

התכנית תממוש תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מגיש התכנית	שם:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:	סמואל אפלפלד
	שם ומספר תאגיד:	עיריית אור עקיבא 500210208		חתימה:	עיריית אור-עקיבא
יזם	שם:		סוג:	תאריך:	סמואל אפלפלד
	שם ומספר תאגיד:	עיריית אור עקיבא 500210208		חתימה:	עיריית אור-עקיבא
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	עמידר 520017393	חוכר	חתימה:	
עורך התכנית	שם:	ירי דה לנגה	סוג:	תאריך:	18.12.13
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:	חתימה: ירי דה לנגה ארכיטקטים וכוני ערים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29