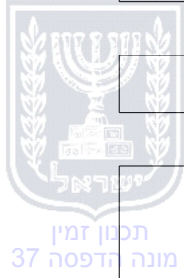


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 353-0342311**

**מבנ מגורים באור עקיבא - איחוד וחלוקה**



**חיפה**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי שומרון**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

תכנון מתחם מגורים מחדש. בניית 3 מגדלי מגורים במקום 5 מבנים קיימים כך שיתקבל מתחם רציף אחד ושטח פתוח וירוק לרווחת הדיירים בין המבנים, תוך הגדלת המרחקים בין המבנים, שינוי הוראות הבינוי, שינוי קווי הבנין ותוספת יחיד קטנות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מבן מגורים באור עקיבא - איחוד וחלוקה

מספר התכנית 353-0342311

1.2 שטח התכנית 15.437 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

192575 קואורדינאטה X

714325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת היובל בצפון אור עקיבא, סמוך לגבול שטח השיפוט שלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אור עקיבא

שכונה שכונת היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12611	מוסדר	חלק		130-132

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/ 1453	43 - 42, 25 - 24, 20, 5, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/02/2013	3058	6554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1453 ממשיכות לחול	שינוי	ש/ 1453
11/07/1999	4706	4783	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ במ/ 506 א ממשיכות לחול	שינוי	ש/ במ/ 506 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		21/04/2016	יורם ברק	19/04/2016	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי מנחה	01/05/2016	מוטי כסיף	01/05/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה מנחה	02/05/2016	מרוות חורי	01/05/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11/04/2016	מוטי כסיף	07/04/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	royi@rotsht ein.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	2	04-6108800	04-6108804	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	royi@rotshtein.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	2	04-6108800	04-6108804	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-6208411	02-6208427	mami@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	2	04-6108800	04-6108804	
בעלים			רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555444	073-2555445	royi@rotshtein.co.il

**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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים ) (1989 בע"מ	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
שמאי	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	לחיי	31	03-5701990	03-5701995	barak- valuer@beze qint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מרוות חורי	120263	ק.ר.תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854		rita@k-r- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראפת שאהין	1047	ראפת שאהין	פסוטה	(1)				polaris2011@ 013net.net

(1) כתובת : 25170 ת.ד. 462.



תכנון זמין  
הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

תכנון מתחם מגורים מחדש. בניית 3 מגדלי מגורים במקום 5 מבנים קיימים כך שיתקבל מתחם רציף אחד ושטח פתוח וירוק לרווחת הדיירים בין המבנים. כמו כן, התכנית מרחיבה דרך קיימת, לצורך חיבור השכונה לכביש אורך הנמצא ממזרח לתכנית, אותו מקדמת הרשות המקומית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק, ע"פ סעיף 62 א (א) 1 .

ב) שינוי בהוראות בינוי, ע"פ סעיף 62 א (א) 5 :

1) שינוי במס' הקומות המירבי המותר לבניה מ: 6 ו- 8 קומות מעל לכניסה הקובעת ל: קרקע + 17 קומות + ת"ן זמין

מונה הדפסה 37

קומת גג.

2) התרת מחסנים בקומות המגורים.

ג) תוספת יח"ד: הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי מ- 146 ל- 186, ע"פ סעיף 62 א (א) 8 .

ד) שינוי בקווי הבנין המותרים, ע"פ סעיף 62 א (א) 4 .

ה) תוספת זכויות בניה במגרש המיועד לבניה ברשות עירונית במגרש לבניה רוויה: תוספת של 2,403 מ"ר עיקרי,

ע"פ סעיף 62 א (א) 16 .

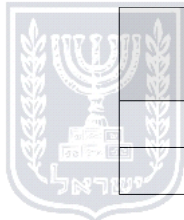
ו) הרחבת דרך ע"פ סעיף 62 א (א) 2 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	15.437
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

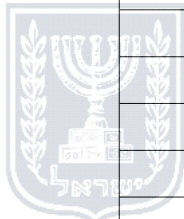
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	186		+40	146	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	18,528		+2,403	16,125	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

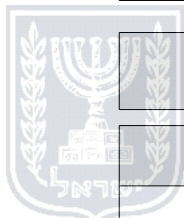
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	401
חניון	301
מגורים ב'	102
מגורים ג'	103, 101
שביל	601
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

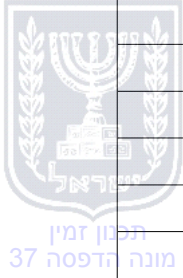
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	84	0.54
חניון	642	4.16
מגורים ב'	14,097	91.32
שביל	330	2.14
שצ"פ	284	1.84
סה"כ	15,437	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.54	83.5	דרך מאושרת
5.75	887.43	דרך מוצעת
4.17	643.12	חניון
32.78	5,060.51	מגורים ב'
52.72	8,138.26	מגורים ג'
2.15	331.16	שביל
1.90	292.57	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>15,436.55</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות סעיף 4.1.1 בתכנית ש/1453: מגורים וכן החניות והתשתיות הנדרשות למגורים (כגון צוברי גז).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b> ע"פ הוראות סעיף 6.1 בתכנית ש/1453 למעט השינויים הבאים: (א) מחסנים: תותר בניית מחסנים בקומת המרתף וקומת הכניסה וכן תותר בניית מחסנים צמודים לדירות בקומות המגורים. (ב) בקומת הקרקע תחוייב מבואה, שגובהה לא יפחת מ- 6 מ'. כמו כן יותרו שטחים משותפים ומחסנים המיועדים לרווחת הדיירים. (ג) המרחקים בין המבנים לא יפחתו מהמצויין בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b> (א) כל חזיתות המבנים יחופו בחומר קשיח כגון: אבן, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית. (ב) כל מרווחי הבניה, הפונים אל הדרכים או שטחים ציבוריים פתוחים, יגודרו ויפתחו לפי תכנית מוסכמת על מה"ע או מי מטעמו, על בסיס תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית. (ג) גובה ומס' קומות מירביים: תותר בניית עד 17 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף.
<b>ג</b>	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> (א) בכל מגרש המיועד למגורים יהיו לפחות 20% מיחידות הדיור יחידות קטנות בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות). (ב) מחסנים: לכל יחידת דיור תותר הצמדת מחסן מינימלי בגודל של 6 מ"ר (מדוד נטו). ניתן יהיה להגדילו ולחשבו כשטח שירות עד גודל של 10 מ"ר, מדוד כנ"ל, על חשבון שטחי שירות אחרים.
<b>ד</b>	<b>חניה</b> מס' מקומות החניה בכל תא שטח יחושב לפי תקן של 1.5 חניות עבור כל 1 יח"ד. מתוכן תירשם ותוצמד בלשכת רישום המקרקעין לפחות יחידה אחת לכל דירה. יתרת החניות תוצמד כנ"ל ובתנאי שלא יוצמדו יותר משלושה מקומות לדירה.
<b>ה</b>	<b>ניהול מי נגר</b> לפחות 15% מהשטח שאינו מקורה (כולל גינות מעל רצפות הבטון) יאפשר חלחול מי נגר עילי לנקזים המהווים חלק מתכנית הניקוז הכללית.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות סעיף 4.1.1 בתכנית ש/1453: מגורים וכן החניות והתשתיות הנדרשות למגורים (כגון צוברי גז).

4.2	מגורים ג'
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ע"פ הוראות סעיף 6.1 בתכנית ש/1453 למעט השינויים הבאים:                      (א) מחסנים:                      תותר בניית מחסנים בקומת המרתף וקומת הכניסה וכן תותר בניית מחסנים צמודים לדירות בקומות המגורים.</p> <p>(ב) בקומת הקרקע תחוייב מבואה, שגובהה לא יפחת מ- 6 מ'. כמו כן יותרו שטחים משותפים ומחסנים המיועדים לרווחת הדיירים.</p> <p>(ג) המרחקים בין המבנים לא יפחתו מהמצויין בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>ע"פ הוראות סעיף 6.1 בתכנית ש/1453 למעט השינויים הבאים:                      (א) מחסנים:                      תותר בניית מחסנים בקומת המרתף וקומת הכניסה וכן תותר בניית מחסנים צמודים לדירות בקומות המגורים.</p> <p>(ב) בקומת הקרקע תחוייב מבואה, שגובהה לא יפחת מ- 6 מ'. כמו כן יותרו שטחים משותפים ומחסנים המיועדים לרווחת הדיירים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>מס' מקומות החניה בכל תא שטח יחושב לפי תקן של 1.5 חניות עבור כל 1 יח"ד. מתוכן תירשם ותוצמד בלשכת רישום המקרקעין לפחות יחידה אחת לכל דירה. יתרת החניות תוצמד כנ"ל ובתנאי שלא יוצמדו יותר משלושה מקומות לדירה.</p>
ד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>לפחות 15% מהשטח שאינו מקורה (כולל גינות מעל רצפות הבטון) יאפשר חלחול מי נגר עילי לנקזים המהווים חלק מתכנית הניקוז הכללית.</p>
ה	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>(א) בכל מגרש המיועד למגורים יהיו לפחות 20% מיחידות הדיור יחידות קטנות בגודל שלא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות).                      (ב) מחסנים:                      לכל יחידת דיור תותר הצמדת מחסן מינימלי בגודל של 6 מ"ר (מדוד נטו). ניתן יהיה להגדילו ולחשבו כשטח שירות עד גודל של 10 מ"ר, מדוד כנ"ל, על חשבון שטחי שירות אחרים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>ע"פ הוראות סעיף 4.3 בתכנית ש/1453:                      ישמש כשטח ציבורי הפתוח לציבור הרחב, יותר גינון, מגרשי משחקים, מתקני ספורט, שבילי הליכה, קווי תשתית תת קרקעית, מרכזי איסוף שכונתיים למיחזור.</p>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	לא יותרו מתקנים הנדסיים והטמנת צוברי גז ותשתיות פרטיות של מגרשי המגורים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> ע"פ הוראות סעיף 4.3.1 בתכנית ש/1453.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> ע"פ הוראות סעיף 4.5 + 4.8 בתכנית ש/1453.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> ע"פ הוראות סעיף 4.5 + 4.8 בתכנית ש/1453.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> ע"פ ההוראות לדרך מאושרת בסעיף 4.3. לעיל.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש כדרך המיועדת למעבר הולכי רגל ואפנייים בלבד ולקווי תשתית תת קרקעית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> ע"פ הוראות סעיף 4.6 בתכנית ש/1453: ישמש כחניון ציבורי בנוסף למקומות החניה הנדרשים לפי התקן למגורים, שיהיו בתוך המגרשים. החניון הציבורי לא יוכל לשמש כחלק מפתרונות החניה הנדרשים למגורים, גם לא כ"כופר חניה". יותר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
(2) 5	(2) 5	(2) 50	(2) 5	1	(1) 17	62	62	215	9387	520		2107	6176	4365	101	מגורים ג'
(2) 5	(2) 5	(2) 8	(2) 23	1	(1) 17	62	62	185	9386	520		2106	6176	5060	102	מגורים ב'
(2) 5	(2) 5	(2) 34	(2) 8	1	(1) 17	62	62	249	9387	520		2107	6176	3775	103	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי	תאי שטח	יעוד
584		101	מגורים ג'
584		102	מגורים ב'
584		103	מגורים ג'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

### הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניווד שטח שירות שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
- גוזזטאות ע"פ הוראות המעבר.
- שטחי השירות שמעל הכניסה הקובעת כוללים גם שטחי ממ"ד עבור כל יח"ד דיור נוספת בתכנית

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קרקע + 17 + קומת גג.
- (2) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

כמפורט בסעיף 6.4 א' בהוראות תכנית ש/1453 :

(א) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה :

1. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות, שתיערך לכל שטח תכנית מאושרת ש/1453, ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. התכנית תציג את שלבי הביצוע והתאריך שנקבע לכל שלב.
- ביצוע שטחי ציבור: כחלק מאישור תכנית הבינוי שתיערך לכל השכונה טרם מתן היתרים, הועדה המקומית בתיאום עם העירייה, תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו את פיתוחם של השצ"פים בד בבד עם מימוש הבניה למגורים בשכונה.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם השלמת שידרוג והעתקת קו הביוב המאסף של אור עקיבא.
3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט לצרכי רישום .

(ב) תנאי להיתר בניה בתאי השטח :

1. אישור תכנית בינוי לכל תא השטח, שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.
2. הבטחת ביצוע תשתיות.
3. קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למעי הביוב העירונית.

(ג) היתר הבניה למגרשים יכלול התייחסות לנושאים הבאים :

1. פירוט מלא של כל חומרי הגימור החיצוניים של המבנים, כולל גווני הצבע.
2. מיקום ושרטוט נפחים של כל המתקנים שעל הגגות וביטוי הנ"ל גם בשרטוטי החזיתות.
3. תכנית פיתוח של המגרש בפירוט של: תכניות בקני"מ 1:100 לפחות, פרטי ביצוע עקרוניים בקני"מ 1:25 לפחות.
4. פריסה של כל הגדרות ושערי הכניסה, כולל ציון מלא של חומרי הגימור.
5. סימון גבולות הצמדות חצרות לדירות, במידה שיש כאלה.
6. סימון הצמדות מקומות חניה .
7. לא ינוקזו מי נגר עילי ממגרש למגרש. תכנית הבקשה להיתר בניה תציין את כיווני זרימת הנ"ל והולכת המים למעי' הניקוז המרכזית.

(ד) חשמל : לפי הנדרש בפרק העוסק בחשמל.

- (ה) כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצע את דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצון הנ"ל.
- (ו) התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה, עודפי עפר ואשפה לאתר מאושר, לפי הוראות הרשות המקומית.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

כמפורט בסעיף 6.4 ב' בהוראות תכנית ש/1453 :



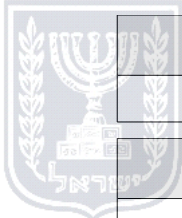
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>(א) רישום בפועל של המגרשים או הבטחת הרישום שלהם. (ב) ביצוע בפועל של חיבור המגרשים למע' הביוב העירונית.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>(א) הריצוף באזור החניות העיליות יהיה באבן מחלחלת, בתיאום עם אדריכל העיר. (ב) עצים:</p> <p>1. באזור החניות העיליות יתוכנן עץ מצל כל 4 חניות ככל שניתן. העץ יוכל להיות ממוקם ברצועה שמאחורי החניות. 2. בתוך גבולות מגרשי הבניה, במרווחי הבניה הצדדיים, ינטעו מס' עצים בוגרים שייקבעו בתיאום עם מה"ע.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>(א) 1. כל קווי התשתית בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 2. זיקת מעבר לתשתיות:</p> <p>2.1 יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחום זיקות ההנאה המצויינות בתשריט. 2.2 לא תותר הקמת מבנים ותשתיות פרטיות בתחום זיקות המעבר לתשתיות כאמור. 2.3 חומרי גמר, ריצופים ונטיעות בתחום זיקות המעבר לתשתיות ע"פ אישור מה"ע.</p> <p>(ב) מים: הספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ההספקה תתואם ותאושר ע"י מה"ע ומשרד הבריאות.</p> <p>(ג) ביוב: תחול חובת חיבור המגרשים לרשת הביוב העירונית.</p> <p>(ד) אשפה: סוג מתקני אצירת האשפה, מיקומם והגייסה אליה יצויינו בבקשה להיתר הבניה בקנ"מ מתאים.</p> <p>הפרדת סוגי אשפה והעברתה למרכזי מיחזור שכונתיים תאושר ע"י מה"ע.</p> <p>(ה) ניקוז:</p> <p>1. הוראה כללית לפי סוג הקרקע: המילוי במגרשים ובשצ"פ יהיה מחומר אינרטי בלבד (שאינו תופח או מתכווץ עם שינוי הרטיבות). תכולת האגרגטים בחומר המיועד למילוי רצוי שתיקבע ע"י מומחה, ע"מ לוודא את טיב הקרקע ומידת חלחול טובה, ובכל מקרה אסור שתעלה על 20% עובר נפה 200 (מס' החורים בנפה קובע את גודל חור הסינון). ככל שמספרם גבוה יותר הסינון מעביר חומר דק יותר).</p> <p>יש לוודא שסה"כ מכסת השטחים מחלחלי מים בתחום גבולות התכנית ובכל מגרש ומגרש לא תפחת מ- 15%.</p> <p>2. תכנון המגרשים והשצ"פים יבטיח בין השאר קליטה, השהיה, החדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד שימוש הקרקע ובכפוף לאמור בסעיף 1 לעיל.</p> <p>3. עודפי הנגר, לאחר השהיה בשטחי החלחול וההחדרה הנ"ל ייקלטו ע"י מערכות התיעול הקיימות והמתוכננות.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>(א) יש לתאם, לפני קבלת היתר בניה, עם חברת החשמל את תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר</p>	





חשמל	6.5
<p>מיתוג, פרטי קווים תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(ב) תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יהיה במגרש למתקן הנדסי או במגרשי המגורים או במגרש למבנים ומוסדות ציבור, ויעשה בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל, או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>(ג) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבר אווירי מבודד (כא"מ) - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</li> <li>6. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>10. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> <li>11. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</li> </ol> <p>(ד) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתיות יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת חשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.</p> <p>כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה, למעט בנוגע לנושאים הבאים אשר בהם הוא יהיה</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.6</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מחייב: מס' מבנים במגרש, קווי בנין, מרחק מינימלי בין המבנים.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
<b>6.8</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	כל יתר הוראות פרק 6 בתכנית ש/1453 שלא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוטשטיין נדל"ן בע"מ 520039959		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור עקיבא 500210208		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוטשטיין נדל"ן בע"מ 520039959		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור עקיבא 500210208		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אור עקיבא 500210208		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רוטשטיין נדל"ן בע"מ 520039959		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מוטי כסיף ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ 511179467		

