

<b>מינהל התכנון</b> הועדה המחוזית - מחוז חיפה 23-01-2017 <b>נתקבל</b>	<b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</b>
<b>הוראות התכנית</b>	
ועדה מקומית <b>נתקבל</b> 20-12-2013	<b>תכנית מס' 353-0297150</b>
<b>נוה אור - אור עקיבא</b>	

מחוז **חיפה**  
 מרחב תכנון מקומי **שומרון**  
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

ועדה מקומית  
 הפקדה תכנית מס' 3530297150  
 הועדה המקומית החליטה לחלוטן את התכנית  
 בשייבה מס' 810 מיום 21/11/16  
 י"ד הועדה

**אישורים**

ועדה מקומית "השומרון"  
 אישור תכנית מס' 3530297150  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 810 מיום 15/11/16  
 י"ד הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 3530297150  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7416  
 מיום 5-1-17 עמוד 1412

הודעה על הפקדת תכנית מס' 3530297150  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7359  
 מיום 12/10/16 עמוד 76

## דברי הסבר לתכנית

הוספת 32 יח"ד ב 7 מגרשי מגורים מתוכם 20 יח"ד בארבע בנינים רבי קומות ו- 12 יח"ד בשלושה בנינים גבוהים ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8 לחוק.

שינוי בינוי ע"י ביטול חובת דירוג בתאי שטח 108-102 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5 לחוק.

שינוי הוראות בדבר גובהם של בנינים ומספר הקומות בתאי שטח 108-102 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 לחוק:

הגבהת 4 בנינים בתאי שטח 108-105 : מקרקע + 11 + קומת גג חלקית ל : קרקע + 11 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים.

הגבהת 3 בנינים בתאי שטח 104-102 : מקרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית ל : קרקע + 6 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים.

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה (תוספת שטחי שרות 1716 מ"ר) בכ- 11.2% משטח המגרשים ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.

חלוקה של סך זכויות הבניה בין שבעת הבנינים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נוה אור - אור עקיבא
		מספר התכנית	353-0297150
1.2	שטח התכנית		19.839 דונם
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		א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8
	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	193150
	קואורדינאטה Y	712431

1.5.2 תיאור מקום המתחם ממוקם במזרח אור עקיבא מערבית לכביש מס' 4 וצפונית לרח' שידלובסקי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10629	מוסדר	חלק		24
10646	מוסדר	חלק		18-20, 183

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/934	102 - 108, 301, 306 - 308

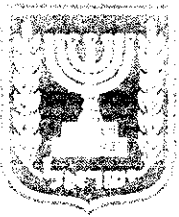


**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/2000		4943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/ 961/ד ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/961/ד
23/02/2011	2687	6203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/934 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/934



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאה רובננקו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאה רובננקו		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		24	01/02/2016	רונית דודוביץ'-מרטון	29/05/2016		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	26/02/2015	לאה רובננקו	28/07/2016		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		25/07/2016	בארי בן שלום	14/12/2016	גליונות: 1-2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/03/2015	גל גרוגר	26/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/05/2016	אריק נתן שלסינגר	26/07/2016		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

**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"ר
	פרטי			נווה אור ש.פ. יזמות בע"מ	בני ברק	כנרת (1)	5	03-6189001	03-6189002	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדלי בסר 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נווה אור ש.פ. יזמות בע"מ	בני ברק	כנרת (1)	5	03-6189001	03-6189002	

(1) כתובת: מגדלי בסר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ר.מ.י.	חיפה	שד הפלי"ם	15	03-7632274	03-7632132	haifa@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלית	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860	03-6484836	limor@lru.co.il
אדריכל נוף	מתכנן	בארי בן שלום	115415	א.ב. אדריכלות נוף	קרית טבעון	הכרמל	19	077-4080414	077-4080415	b.o.landscape@gmail.com

תכנית מס': 353-0297150 - שם התכנית: נוה אור - אור עקיבא

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	גל גרוגר	71787	גרוגר ד.א.ל.	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	pavel@grdel.
	יועץ כלכלי	רונית דודוביץ'-מרטון		ד.מ.ר. - תכנון ופיתוח ערים ואיזורים בע"מ	תל אביב-	הרוגי מלכות	7	03-6475137	03-6475383	dmr@dmr.co
	מודד	אריק נתן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה (תוספת שטחי שרות 1716 מ"ר) ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1). הוספת 32 יח"ד לתאי השטח 102, 103, 104, 105, 106, 107 ו-108 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8, הגבהת הבניינים ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 ושינוי בינוי ע"י ביטול חובת דירוג במבנים בתאי שטח 102-108 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- הוספת 32 יח"ד ב- 7 מגרשי מגורים, מתוכם 20 יח"ד בארבע בנינים רבי קומות ו- 12 יח"ד בשלושה בנינים גבוהים ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8 לחוק.
- שינוי בינוי ע"י ביטול חובת דירוג בתאי שטח 102-108 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5 לחוק.
- שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות בתאי שטח 102-108 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 לחוק:
- הגבהת 4 בנינים בתאי שטח 102-108: מקרקע + 11 + קומת גג חלקית ל: קרקע + 11 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים.
- הגבהת 3 בנינים בתאי שטח 102-104: מקרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית ל: קרקע + 6 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה (תוספת שטחי שרות 1716 מ"ר) בכ- 11.2% משטח המגרשים ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.
- חלוקה של סך זכויות הבניה בין שבעת הבנינים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	19.839
------------------	--------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	236	+32	268		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	25,960		25,960		

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



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	201	גבול מתחם
מגורים ג'	108 - 102	גבול מתחם
שביל	308 - 306	גבול מתחם
שטח ציבורי פתוח	301	גבול מתחם

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
201	דרך מאושרת	גבול מתחם
108 - 102	מגורים ג'	גבול מתחם
308 - 306	שביל	גבול מתחם
301	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,364.79	6.88
מגורים ג'	15,243.9	76.84
שביל	786.01	3.96
שטח ציבורי פתוח	2,444.7	12.32
סה"כ	19,839.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,364.79	6.88
מגורים ג'	15,243.9	76.84
שביל	786.01	3.96
שטח ציבורי פתוח	2,444.7	12.32
סה"כ	19,839.4	100

**3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות	גבול מתחם
75,666.31		



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בצפיפות של עד 19 יח"ד לדונם בגובה של עד קרקע + 11 קומות + קומת פנטהאוזים מבנים טכנים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כל ההוראות המחייבות לבינוי ובנייה המפורטות בסעיף 16 בהוראות תכנית ש/934 יחולו על תכנית זו, למעט ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>2. הוספת 32 יח"ד ב- 7 מגרשי מגורים, מתוכם 20 יח"ד בארבע בנינים רבי קומות בתאי השטח 108-105 ו- 12 יח"ד בשלושה בנינים גבוהים בתאי השטח 104-102 ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8 לחוק.</p> <p>3. שינוי גובהם של בניינים ומספר הקומות בתאי שטח 108-102 ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 לחוק:</p> <p>הגבהת 4 בנינים בתאי שטח 108-105 : מקרקע + 11 + קומת גג חלקית ל: קרקע + 11 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים.</p> <p>הגבהת 3 בנינים בתאי שטח 104-102 : מקרקע + 5 קומות + קומת גג חלקית ל: קרקע + 6 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים.</p> <p>גובה הבנינים יהיה לפי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה (תוספת שטחי שרות 1716 מ"ר) שהם כ- 11.2% משטח המגרשים ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.</p> <p>5. סטייה ממספר הקומות מעל הכניסה הקובעת וממספר יח"ד תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>6. תותר העברת זכויות בניה מעל הקרקע בין הבנינים עד 5% מסך זכויות הבניה ובלבד שסך זכויות הבניה ומס' יחידות הדיור הכולל לא ישתנה ומספר הקומות לא יגדל.</p> <p>7. תותר העברת זכויות בניה מעל הקרקע משטח עיקרי לשטח שרות.</p> <p>8. ניתן לבנות מלוא הקומות ללא דרוג.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות תכנית ש/934
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ע"פ הוראות תכנית ש/934</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ הוראות תכנית ש/934
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ע"פ הוראות תכנית ש/934</p>

4.3	דרך מאושרת
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 8	(4) 34	14	(3) 28	(2) 1260	(1) 2640	1904	102	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 8	(4) 34	14	(3) 28	(2) 1260	(1) 2640	1863	103	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 8	(4) 34	14	(3) 28	(2) 1260	(1) 2640	1946.5	104	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(9) 13	(4) 50	19	(8) 46	(7) 2080	(1) 4510	2370	105	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(9) 13	(4) 50	19	(8) 46	(7) 2080	(1) 4510	2340	106	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(9) 13	(4) 50	19	(8) 46	(7) 2080	(1) 4510	2408.5	107	מגורים ג'	מגורים ג'
(6)	(6)	(6)	(6)	(9) 13	(4) 50	19	(8) 46	(7) 2080	(1) 4510	2411	108	מגורים ג'	מגורים ג'

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:**

1. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה ממגרש למגרש בשטח של עד 5% משטחי הבניה.
2. סטייה ממספר קומות מעל הכניסה הקובעת וממספר יח"ד תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**



- (1) זהה לשטח מאושר ב ש/934.
- (2) 1056 מ"ר (שטח מאושר ב ש/934) + 204 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.
- (3) 24 יח"ד (יח"ד מאושרות ב ש/934) + 4 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8 לחוק.
- (4) לא כולל מתקנים על הגג.
- (5) ע"פ תביע מאושרת (ש/934) גובה בנין: קרקע+ 5 קומות + קומת גג חלקית (סה"כ 7 קומות). תכנית זאת קובעת תוספת קומה עד לגובה של: קומת קרקע גבוהה + 6 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים בלבד ע"פ דרישות הרשויות והיועצים.
- (6) כמפורט בתשריט - זהה לש/934.
- (7) 1804 מ"ר (שטח מאושר ב ש/934) + 276 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.
- (8) 41 יח"ד (יח"ד מאושרות ב ש/934) + 5 יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8 לחוק.
- (9) ע"פ תביע מאושרת (ש/934) גובה בנין: קרקע+ 11 קומות + קומת גג חלקית (סה"כ 13 קומות). תכנית זאת קובעת תוספת קומה עד לגובה של: קומת קרקע גבוהה + 11 קומות + קומת פנטהאוזים + מבנים טכנים בלבד ע"פ דרישות הרשויות והיועצים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>כל התנאים למתן היתרי בניה שנקבעו בסעיף 17 בהוראות תכנית ש/934 וכל התנאים המצטברים למתן היתר יחולו על תכנית זו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לפי סעיף 6.8 בהוראות אלו.</p>	
<b>6.2 הוראות בינוי</b>	<b>6.2</b>
<p>כל ההוראות המחייבות לבינוי ובנייה שנקבעו בסעיף 16 בהוראות תכנית ש/934 ובנוסף הוראות הבינוי שנקבעו בסעיף 4.1.2 בתכנית זו, יחולו על תכנית זו.</p>	
<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה המפורט להלן: תקן החניה למגורים ב' ו-ג' לא יקטן מ-1.4 ליחידת דיור בשטח כלשהו + 0.3 חניות לאורחים.</p> <p>ב. בתחום המגרשים יהיו מגרשי חניה מגוננים.</p>	
<b>6.4 ניקוז</b>	<b>6.4</b>
<p>כל ההוראות עבור ניקוז משמר נגר שנקבעו בסעיף 20 בהוראות תכנית ש/934 יחולו על תכנית זו.</p>	
<b>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.5</b>
<p>תנאי לאכלוס של יחידת דיור הראשונה מתוך תוספת של 32 היחידות דיור שתכנית זאת קבועה יהיה אישור תכנית הרחבת דרך שידלובסקי שבתחומה יוקצו חלק מהחניות הנדרשות למתן תנאי אור.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לשנות מועדים והתניה זאת עפ"י הצרכים שיתפתחו במהלך אישור תכנית הדרך.</p>	
<b>6.6 שימושים חורגים</b>	<b>6.6</b>
<p>כל ההוראות בדבר בניינים ושימושים חורגים שנקבעו בסעיף 22 בהוראות תכנית ש/934 יחולו על תכנית זו.</p>	
<b>6.7 פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>כל ההוראות בדבר פינוי פסולת שנקבעו בסעיף 23 בהוראות תכנית ש/934 יחולו על תכנית זו.</p>	
<b>6.8 תכנית בינוי</b>	<b>6.8</b>
<p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	
<b>6.9 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.9</b>
<p>א. כללי:</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים:</p>	



6.9	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנשא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חומרי גמר:</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>ד. חזית חמישית:</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתורו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>ה. צנרת:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p>



6.10	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>



6.11	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. 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>ג. מים:</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ד. הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>







<b>תשתיות</b>	<b>6.11</b>
<p>ד. תקשורת 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>ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וסל 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה).</p> <p>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>ח. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>כל ההוראות המחייבות לבנית תחנות טרנספורמציה שנקבעו בסעיף 24 בהוראות תכנית ש/934 יחולו על תכנית זו.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.13</b>
סטייה מהמספר קומות מעל הכניסה הקובעת וממספר יח"ד תהווה סטיה ניכרת מתכנית.	

<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.14</b>
<p>תנאי למתן תעודת גמר (טופס 4) לאכלוס היחידה הראשונה מתוך תוספת היחידות המבוקשות יהיה אישור הרחבת דרך שידלובסקי בתחומה יוקצו חלק מהחניות הנדרשות למתחם נוה אור. הועדה המקומית רשאית לשקול לפי שיקול דעתה לשנות מועדים והתניה זו, ע"פ הצרכים שיתפתחו במהלך אישור תכנית הדרך.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

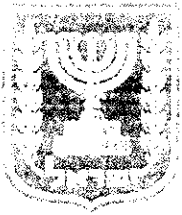
### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע של התכנית יהיו כמפורט בשלב א בסעיף 18 בתכנית ש/934.	כמפורט בסעיף 18.ג. בתכנית ש/934 ניתן יהיה להקדים שלבי ביצוע בתנאי עמידה בכלל הוראות התכנית.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

אם תוך 10 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית יפקעו זכויות הבניה והוראות האחרונות מכ  
תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוק  
התכנית ל- 5 שנים נוספות.



**8. חתימות**

	<b>תאריך:</b> 18.12.16 <b>חתימה:</b> חתמתה אור ש.פ. יזמות בע"מ <b>ח.פ.:</b> 514956721	<b>סוג:</b> חתמתה אור ש.פ. יזמות בע"מ	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: נוה אור ש.פ. יזמות בע"מ 514956721	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>תאריך:</b> 18.12.16 <b>חתימה:</b> חתמתה אור ש.פ. יזמות בע"מ <b>ח.פ.:</b> 514956721	<b>סוג:</b> חתמתה אור ש.פ. יזמות בע"מ	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: נוה אור ש.פ. יזמות בע"מ 514956721	<b>יזם</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: ר.מ.י. 500101761	<b>בעל עניין בקרקע</b>	
<b>תאריך:</b> 15/12/16 <b>חתימה:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: לאה רובננקו אדרי 511774895	<b>עורך התכנית</b>	

