

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0236505

אזור תעסוקה צפוני חדש באור עקיבא



מחוז
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
חיפה
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2022

לאשר את התוכנית

26/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3000319959/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם אזוו"ת צפוני חדש (מתחם 5 בתכנית המתאר הכוללת של אור עקיבא) נמצא בצפון העיר, בין נחל עדה במערב וכביש מס' 4 במזרח.

המתחם כולל שימושי תעסוקה למיניהם, שטחי ציבור שטח ספורט, שטח פארק נחל עדה ונחל עדה. התכנון תואם את תכנית המתאר הכוללת המאושרת ולגידול האוכלוסייה הצפוי ביישוב. למתחם שני צירים ראשיים:

- ציר רוחב, מזרח-מערב, המקשר את מתחם תחנת הרכבת החדשה סמוך לצומת ברניצקי (4 / 653) ממזרח, דרך ליבת התכנון, לפארק נחל עדה ומתחבר לאזוו"ת הקיים.

- ציר אורך, דרום - צפון, המקשר בין שכונות המזרח של אור עקיבא והכניסה החדשה לישוב (מצומת ברניצקי), דרך ליבת התכנון של אזור התעסוקה המוצע, לאצטדיון ולשטחים הפתוחים בחלק הצפוני של הישוב. לאורך הצירים הראשיים תתאפשר פיתוח חזית מסחרית בקומת הקרקע. החזית לכיוון פארק נחל עדה משלבת חזית מסחרית עם זיקה לפארק.

התכנית יוצרת רצף של שטחים ציבוריים לתכניות המאושרות מדרום לה (353-0256081 ו-353-0253856 שכונות מגורים נחל עדה א' ו-ב' במזרח אור עקיבא), בין היתר התכנית ממשיכה את הציר הראשי של שכונות המגורים צפונה וכן יוצרת רצף תכנוני של שטחים פתוחים לאורך נחל עדה.

השטח יפותח לפארק עירוני פתוח לטובת כלל הציבור הרחב. פארק זה ומוקדו הצפוני יאפשרו קשר למרחב השטח הפתוח לאורך נחל עדה עד שמורת נחל התנינים.

השטח הכולל של אזור התעסוקה החדש הינו כ-460 דונם. היקף הבניה העיקרי לתעסוקה הינו כ-366,341 מ"ר, שטחי הציבור בהיקף של 32,853 מ"ר עיקרי, שטחי מסחר בהיקף של 61,876 מ"ר עיקרי, ושטחים לספורט ונופש בהיקף של 2,100 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אזור תעסוקה צפוני חדש באור עקיבא	ומספר התכנית	

מספר התכנית	353-0236505
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	461.740 דונם
------------	-----	--------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
------------	-----	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	193250
קואורדינאטה Y	714000

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מס' 5 עפ"י תכנית המתאר החדשה המאושרת לאור עקיבא - אזור תעסוקה צפוני חדש.
 המתחם ממוקם בצפון מזרח העיר גובל בכביש מס' 4 ממזרח ובהיפך הפתוח לבית חנניה בצפון, נחל עדה ואזור התעשייה הקיים במערב ובכביש 653 ובשכונות מגורים חדשות בהליכי תכנון בדרום.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור עקיבא			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10202	מוסדר	חלק	32-42, 58-60, 65	5-19, 43, 45-52, 55-57, 61-62, 64, 66-69

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
20/02/1975		1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/23 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/23 א
17/07/2017		7655	7545	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353- 0135988. הוראות תכנית 353-0135988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0135988
28/07/1994		4510	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/490 א/ בת ממשיכות לחול.	שינוי	ש/490 א/בת
30/04/1992		2959	3998	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/490 בת ממשיכות לחול.	שינוי	ש/490 בת

הערה לטבלה:

תכנית זו עוברת בסמיכות ולאורכה של מסילת הרכבת החדשה המתוכננת (תתל 65/א) בין חיפה לתל אביב ממזרח לכביש 4, ומתואמת לתכנון תחנת הרכבת האזורית החדשה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		08: 52 28/10/2020	אליעזר רובינשטיין	13/01/2020	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח ניקוז מנחה	09: 22 12/02/2020	גדי יום טוב	01/01/2019	9		מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית	11: 41 11/02/2020	גדי יום טוב	01/02/2020	10		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	10: 12 08/10/2018	יורם מילר	02/10/2018	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	14: 34 22/01/2020	איה כהן גולן	01/10/2019	19		מנחה	סקר סייסמי
לא	חוו"ד הידרוגיאולוגית	14: 37 22/01/2020	איה כהן גולן	01/10/2019	17		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בה"ת	13: 08 19/02/2020	תמר דרייפוס	03/11/2019	114		מנחה	תנועה
לא	תשריט חלוקה אנליטית	11: 07 14/07/2024	ברני גטניו	29/11/2021	1	1: 1250	רקע	חלוקה ורישום
לא	חתכים לאורך כבישים	10: 46 11/03/2020	גל גרונר	26/02/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	חתכים טיפוסיים	08: 17 28/03/2024	גל גרונר	26/03/2024	1	1: 100	רקע	תנועה
לא	תחבורה ציבורית	11: 29 31/03/2024	גל גרונר	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		09: 54 05/05/2024	סילביאן זילברמן	05/05/2024	1	1: 1000	רקע	תשתיות
לא	סקר עצים	09: 31 18/02/2020	נעם ביבי	16/02/2020	44		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 05 10/09/2020	ברני גטניו	24/05/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		08: 11 28/03/2024	אליעזר רובינשטיין	24/01/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	שלב 1	08: 15 28/03/2024	גל גרונר	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	מצב סופי	08: 16 28/03/2024	גל גרונר	26/03/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח נופי	11: 11 15/04/2024	יורם מילר	15/04/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	11: 32 31/03/2024	נעם ביבי	29/03/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 46 11/02/2020	אירנה זברובסקי	01/02/2020	16		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	18: 40 17/04/2024	אירנה זברובסקי	17/04/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז	21: 32 15/04/2024	גדי יום טוב	02/04/2019	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	טבלאות איזון והקצאה	09: 40 14/03/2024	אריק בן שימול	14/03/2024	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	09: 41 14/03/2024	אריק בן שימול	14/03/2024	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	רוטשילד	1	04-6363511	04-6260164	

1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רובינשטיין	33389	אר-אלי רובינשטיין ארכיטקטים	פרדס חנה- כרכור	המושב	33	04-8200590	04-8200782	ar.eli.rubinste in@gmail.co m
	שמאי	אריק בן שימול	1404		חדרה	הרברט סמואל	37	04-6706415		bsarik@arik- shamaut.co.il
מהנדס אזרחי	מודד	ברני גטניו	570	דאטאמאפ- מערכות מידע גאוג' בע"מ	בני ברק	מהרש"ל	67	03-7541012	03-7516356	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת מים וביוב	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי	54331	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603628		irena-z@bj- is.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	גדי יום טוב		לביא נטיף מהנדסים יועצים	נשר	דרך השלום	17	04-8325647	04-8227101	luda@lavi- natif.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	יורם מילר	14900	מילר-בלום אדריכלים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	
	אגרונום	נעם ביבי		פתילת המדבר	.	(1)		052-8490001	077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i l
	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס		אמי מתום מהנדסים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681114	04-8681114	office@amy metom.co.il
מהנדס מערכות	יועץ תשתיות	סילביאן זילברמן		TMNG	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	050-5210857		sivan_d@ora qiva.muni.il
	יועץ סביבתי	איה כהן גולן		אדמה	שהם	(2)		03-9739911	03-9773976	aya@adam- ma.co.il

(1) כתובת: הברוש 20 צור יגאל.

(2) כתובת: ת.ד. 901, רח' אגוז 6 פארק תעשיות חמ"ן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 88

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 משטח חקלאי למתחם הכולל ייעודי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש ופארק פתוח לאורך נחל עדה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לייעודי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש ופארק.

ב. קביעת זכויות בניה, שימושים ותכליות.

ג. קביעת הוראות בניה, גודל מגרשים, קווי בנין וגובה בניינים.

ד. התווית מערכת דרכים פנימית, תוך קביעת פתרונות גישה וחניה, כניסות ויציאות למתחם.

ה. יצירת קישוריות בין תוואי ותחנת רכבת עתידית למתחם התעסוקה ולאזור התעסוקה הקיים.

ו. מתן הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים תוך קביעת עקרונות והנחיות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות לפיתוח אזור התעסוקה.

ח. שילוב רצועת פארק נחל עדה וסביבתו כחלק מאזור התעסוקה.

ט. ריכוז תשתיות אזוריות וארציות לאורך רצועת התשתיות הגובלת בכביש 4 בהתאם להוראות תכנית המתאר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 88תכנון זמין
מונה הדפסה 88

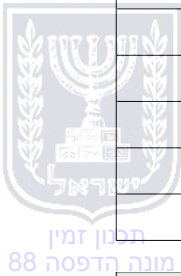
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1 - 7, 70 - 78
תעשייה קלה ומלאכה	9, 8, 11, 10
מתקנים הנדסיים	902, 900
מבנים ומוסדות ציבור	103, 101
שטחים פתוחים	351, 350, 321
שטח ציבורי פתוח	601, 600, 302, 301
ספורט ונופש	100
פארק / גן ציבורי	202 - 200
נחל/תעלת נחל	407 - 400
מרכז תחבורה	102
דרך מאושרת	736, 733 - 730
דרך מוצעת	725, 723 - 720
דרך משולבת	760
שביל	306 - 303
חניון	753 - 750
רצועת תשתיות	500
פסולת	901
מסחר ותעסוקה	802 - 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים	351
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	731
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	103
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/תעלת נחל	402, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	321
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	730
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	723
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	351, 350, 321
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	733
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	720
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	407 - 404
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	201, 200
גשר/מעבר עילי	רצועת תשתיות	500
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	601, 600, 301
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	4
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	725, 722, 720
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	201
הנחיות מיוחדות	שביל	306, 304
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	321
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	78, 77, 75, 70
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	9
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	733 - 731
הנחיות מיוחדות ב	נחל/תעלת נחל	407 - 404
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	601, 600
זכות מעבר	דרך מוצעת	725
זכות מעבר	מרכז תחבורה	102
חורשה לשימור	נחל/תעלת נחל	406, 401, 400
חורשה לשימור	ספורט ונופש	100
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	201, 200
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	802 - 800
חזית מסחרית	תעסוקה	78, 77, 75 - 70
חזית מסחרית	תעשייה קלה ומלאכה	11
להריסה	שטחים פתוחים	351
מבנה להריסה	דרך מוצעת	723
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	351
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	725, 723 - 720
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	760
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	753 - 750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	802 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/תעלת נחל	406, 405, 401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פסולת	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	306 - 303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	351, 350, 321
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	78 - 70, 7 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה קלה ומלאכה	9, 8, 11, 10



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.18	19,219	דרך מאושרת
0.47	2,172	מתקנים הנדסיים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
92.43	425,512	שטח חקלאי
2.48	11,409	שטח ציבורי פתוח
0.45	2,069	תחנת דלק
100	460,381	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.26	19,623.43	דרך מאושרת
10.27	47,258.25	דרך מוצעת
0.10	478.44	דרך משולבת
2.32	10,683.49	חניון
2.84	13,053.18	מבנים ומוסדות ציבור
7.85	36,122.75	מסחר ותעסוקה
2.27	10,460.84	מרכז תחבורה
1.24	5,686.36	מתקנים הנדסיים
5.22	24,051.2	נחל/תעלת נחל
3.50	16,091.43	ספורט ונופש
16.03	73,798.63	פארק / גן ציבורי
0.54	2,500.04	פסולת
6.27	28,862.25	רצועת תשתיות
0.44	2,044.01	שביל
1.07	4,907.95	שטח ציבורי פתוח
6.89	31,740.74	שטחים פתוחים
24.01	110,516.72	תעסוקה
4.89	22,501.89	תעשייה קלה ומלאכה
100	460,381.61	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעשיה עתירת ידע, משרדים, מרפאות, מכוניים ומעבדות, שירותים עסקיים ופיננסיים, אולמות תצוגה, אולמות כנסים, סדנאות, גלריות וחנויות מפעל.</p> <p>ב. שטחי תצוגה לתערוכות.</p> <p>ג. מוסדות לימוד פרטיים.</p> <p>ד. שירותים עסקיים הקשורים למקום (כגון: בנקים ודואר).</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות (יתאפשרו רק על גגות המבנים) ובהתאם להוראות תמא 10/ד/10.</p> <p>ז. מסחר:</p> <p>ז.1. בתאי שטח 1-7 יותרו עד 20% שטחי מסחר נלווה לשימוש העיקרי בקומת הקרקע בלבד ובקומת הגלריה לקומה זו.</p> <p>ז.2. בתאי שטח 70-75, 77-78 תחויב הקמת חזית מסחרית לשימושים מסחריים בקומת הקרקע והגלריה בלבד ע"פ זכויות הבניה המותרות המוצגות בפרק 5 לתקנון תכנית זו. לא ניתן יהיה להסב שטחי מסחר לשימוש אחר. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>בתא שטח 76 יותר הקמת חזית מסחרית לשימושים מסחריים בקומת הקרקע והגלריה בלבד ע"פ זכויות הבניה המותרות המוצגות בפרק 5 לתקנון תכנית זו.</p> <p>בנוסף לשימושים המוזכרים לעיל בתאי שטח 1-7 יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>1. בתי מלאכה ומבני "תעשיה זעירה נקייה".</p> <p>2. שטחים לפעילות עסקיות התומכות בפעילות התעסוקתית כגון: הסעדה, מכר וכו' בתחום המפעל.</p> <p>בנוסף לשימושים המוזכרים לעיל בתאי שטח 70-78 יותרו גם השימושים הבאים:</p> <p>1. מועדונים, מסעדות, אולמות אירועים ושמחות (לא תותר הקמת גני אירועים פתוחים), בתי קפה ומזנונים.</p> <p>2. חדרי כושר, מתקנים לספורט ופנאי.</p> <p>3. תחנת מוניות</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>1. תיאסר כל פעילות אשר עשויה לגרום לפליטת מזהמים שמקורם מתהליכי ייצור. תותר פעילות הכרוכה בחומ"ס ואחסנתם, רק עד הכמות המותרת לדיווח ע"פ חוק חומ"ס.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בנייה למיקום שימושי התעסוקה יהיה תאום מול משרד הבריאות והשרות ההידרולוגי.</p>
ב	דרכים וחניות
	<p>1. תאסר חנייה בחזית הבניינים והחניה תרוכז בחלק האחורי של המגרש (למעט בתא שטח 1 בו יותרו עד 30% מהחניות בקו הבניין הקדמי).</p> <p>2. בתאי שטח 70-78:</p> <p>א. לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע.</p> <p>ב. כניסות למגרשי החניה בתאי שטח אלו לא יתאפשרו מציר ראשי מס' 2.</p>


4.1	תעסוקה
ג	<p>בינוי</p> <p>1. גובה קומת הקרקע המיועדת לכניסות ומסחר יהיה 6.5 מ' לפחות ע"מ לאפשר הקמת גלריות בקומה כחלק מהזכויות המסחריות.</p> <p>2. יותר לחבר בין שני תאי שטח גובלים, בכל תא שטח יותר לחבר בין המבנים, החיבור יותנה בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. חזיתות: חזית המבנים בתאי שטח אלו הפונים לצירים תתוכנן בקפידה כחזית קדמית ותעוצב באיכות גבוהה, יישמר רצף חזותי אחיד בתאי שטח אלו. לא תותר חניה לאורך חזיתות המבנים.</p> <p>4. בתאי שטח 70-78:</p> <p>4.1 חזית מסחרית: קומת הקרקע המסומנת כחזית מסחרית- תתוכנן בנסיגה מקו בנין קדמי ותאפשר מעבר מקורה לשטחי מסחר וגלריות, וכן כניסות למבנים הראשיים. תותר בניית גלריה עד 75% משטח קומת הקרקע.</p> <p>4.2 הבינוי יהיה מלווה רחוב בצירים הראשיים כמסומן וע"פ החזית המסחרית בתשריט תכנית זו. בחזית זו קומת הקרקע יהיה קו הבניין 5 מ', לקולונדה בקומת הקרקע יתאפשר קו בניין 3 מ'. הבינוי הכולל יהיה מדורג כך שלאורך הצירים הראשיים של דרכים מס' 1 ו-2 יותר בינוי גבוה יותר במדורג, ע"פ עקרונות נספח הבינוי. גובה המבנים ודירוגם יהיו ע"פ ובהתאם לתכניות הבינוי המפורטות המחייבות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>בהתאם לסעי' 6.1 ו- 6.2 ובהתאם לתכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזיתות המבנים: יתוכננו בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד, מתואם בגבהים ובחומרי הגמר בין מגרשים שכנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו חומר איכותי באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק כדוגמת איסקורית, אסבסט וכר בקירות וכרכובים. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים.</p> <p>חזית תאי שטח 1-7 לכיוון כביש מס' 4 יתוכנן כחזית המבנה.</p> <p>2. עיצוב המבנים: יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא והחלת עקרונות בנייה ירוקה, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות, תהליכי ייצור חוסכי חשמל (קולטי שמש, הכנה למערכת פוטוולטאית), פתחים להכנסת אור טבעי, אוורור טבעי ובידוד תרמי.</p> <p>3. בתכנון ישולבו תהליכי ייצור חוסכי מים לרבות שימוש בחסכים, הפניית מי מזגנים לגינון. שימוש בחומרי גלם ידידותיים לסביבה. 4. העמדת המבנים: תהיה תוך התייחסות לקווי הרחובות ולסביבה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>5. חזית הכניסה הראשית למבנה תהיה במפלס הרחוב הגובל, או בפער גובה של עד 0.5 מ'. לאורך החזית המסחרית המרווח הקדמי והמעבר המקורה המוגדר בסעיף קטן ב' יתוכננו כמקשה אחת. תכנון זה יכלול מעבר הולכי רגל משולב בגינון וריהוט רחוב. לא תתאפשר חניית כלי רכב בתחום תא השטח לאורך חזית זו.</p> <p>6. גגות: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון</p>

4.1	תעסוקה
	<p>ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>7. גדרות : לא תותר הקמת גדרות לאורך החזית המסחרית ובחזיתות הגובלות בשבילים.</p> <p>8. שילוט : כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע ע"פ הנחיות שילוט שייקבע עי מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית הבינוי אשר תאושר לתא השטח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>9. גינון : פיתוח תא השטח יהיה ע"פ הנחיות תכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין יהיו ע"פ טבלה 5 והתשריט המחייב של תכנית זו.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו - תכניות הבינוי תוגשנה בקנה מידה 1: 500 ותכנית מתחמית בקנה מידה 1: 250 ע"פ דרישת העיריה ובאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול תכנון מלא ומיצוי כל זכויות הבניה בתא השטח.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאולמות אירועים יהיה הגשת דו"ח אקוסטי ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>4. בתאי השטח בהם עובר סימון הנחיות מיוחדות תנאי למתן היתר בנייה העתקת קווי התשתיות לרצועת התשתיות.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.2 תעשיה קלה ומלאכה	
4.2.1	שימושים
	<p>א. תעשיה קלה כגון : תעשיה עתירת ידע, בתי מלאכה ומבני "תעשיה נקייה", משרדים, מרפאות, מכונים ומעבדות, שירותים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות, גלריות וחנויות מפעל.</p> <p>ב. מבנים משולבים לתעשיה זעירה, בתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.</p> <p>ג. שטחים לפעילות עסקיות התומכות בפעילות התעסוקתית כגון : הסעדה, מכר וכו' בתחום המפעל.</p> <p>ד. שטחי תצוגה לתערוכות.</p> <p>ה. שירותים עסקיים הקשורים למקום (כגון : בנקים ודואר).</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ז. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות (יתאפשרו רק על גגות המבנים) ובהתאם לתוכניות מתאר התקפות.</p> <p>ח. מסחר נלווה - יותרו עד 20% שטחי מסחר נלווה לשימוש העיקרי בקומת הקרקע בלבד ובקומת הגלריה לקומה זו.</p>



4.2	תעשיה קלה ומלאכה
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. . תיאסר כל פעילות אשר עשויה לגרום לפליטת מזהמים שמקורם מתהליכי ייצור. לא תותר פעילות הכרוכה בחומ"ס ואחסנתם.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול משרד הבריאות והשרות ההידרולוגי.</p>
ב	<p>דרכים וחניות</p> <p>תאסר חניה בחזית הבניינים והחניה תרוכז בחלק האחורי של המגרש.</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>1. גובה קומת הקרקע המיועדת לכניסות ומסחר יהיה 6.5 מ' לפחות ע"מ לאפשר הקמת גלריות בקומה כחלק מהזכויות המסחריות.</p> <p>2. יותר לחבר בין שני תאי שטח גובלים, בכל תא שטח יותר לחבר בין המבנים, החיבור יותר בהגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. חזיתות: חזית המבנים בתאי שטח אלו הפונים לצירים תתוכנן בקפידה כחזית קדמית ותעוצב באיכות גבוהה, יישמר רצף חזותי אחיד בתאי שטח אלו. לא תותר חניה לאורך חזיתות המבנים.</p> <p>4. במגרש 11 תחויב הקמת חזית מסחרית לכיוון הפארק. החזית הפונה לפארק נחל עדה תתוכנן בקפידה כחזית קדמית תוך תיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>בהתאם לסעי' 6.1 ו- 6.2 ובהתאם לתכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזיתות המבנים: יתוכננו בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד, מתואם בגבהים ובחומרי הגמר בין מגרשים שכנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו חומר איכותי באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק כדוגמת איסכורית, אסבסט וכר בקירות וכרכובים. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים.</p> <p>2. עיצוב המבנים: יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא והחלת עקרונות בנייה ירוקה, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות, תהליכי ייצור חוסכי חשמל (קולטי שמש, הכנה למערכת פוטוולטאית), פתחים להכנסת אור טבעי, אוורור טבעי ובידוד תרמי.</p> <p>3. בתכנון ישולבו תהליכי ייצור חוסכי מים לרבות שימוש בחסכים, הפניית מי מזגנים לגינון. שימוש בחומרי גלם ידידותיים לסביבה. 4. העמדת המבנים: תהיה תוך התייחסות לקווי הרחובות ולסביבה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>5. חזית הכניסה הראשית למבנה תהיה במפלס הרחוב הגובל, או בפער גובה של עד 0.5 מ'. 6. גגות: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>7. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע ע"פ הנחיות שילוט שייקבע עי מהנדס</p>

4.2	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>הועדה ובהתאם לתכנית הבינוי אשר תאושר לתא השטח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>8. גינון: פיתוח תא השטח יהיה ע"פ הנחיות תכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין יהיו ע"פ טבלה 5 והתשריט המחייב של תכנית זו.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו - תכניות הבינוי תוגשנה בקנה מידה 1:500 ותכנית מתחמית בקנה מידה 1:250 ע"פ דרישת העיריה ובאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p> <p>2. בתאי השטח בהם עובר סימון הנחיות מיוחדות - תנאי למתן היתר בנייה העתקת קווי התשתיות לרצועת התשתיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה/ אכלוס לתא שטח 1 הריסת מבנים בתא שטח 351 ותא 723.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעסוקה כגון: תעשייה עתירת ידע, משרדים, מרכז כנסים, מרפאות, מכוניים ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, סדנאות וגלריות.</p> <p>ב. שטחי תצוגה לתערוכות.</p> <p>ג. אולמות תצוגה וחנויות מפעל.</p> <p>ד. מוסדות לימוד פרטיים.</p> <p>ה. שירותים עסקיים הקשורים למקום (כגון: בנקים ודואר).</p> <p>ו. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ז. אולמות אירועים ושמחות (לא תותר הקמת גני אירועים פתוחים).</p> <p>ח. מועדונים, בתי-קולנוע, אולמות למופעים ובידור.</p> <p>ט. חדרי כושר, מתקנים לספורט ופנאי.</p> <p>י. תחנת מוניות.</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים.</p> <p>יב. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות (יתאפשרו רק על גגות המבנים) ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>יג. מסחר - תחויב הקמת קומת קרקע חזית מסחרית הפונה לרחוב הזית, ציר מס' 2 ולפארק נחל עדה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות

	מסחר ותעסוקה	4.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>1. כניסות למגרשי החניה בתאי שטח אלו לא יתאפשרו מציר ראשי מס' 2 ומרחוב הזית. 2. תאסר חניה בחזית הבניינים של רחוב הזית וציר מס' 2 והחניה תרוכז בחלק האחורי של המגרש. לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>בינוי</p> <p>1. אופי הבינוי מיועד למסחר ומשרדים וחזיתות מסחריות במפלס הרחוב לטובת שירותי פנאי. 2. חזית מסחרית: 2.1. קומת הקרקע המסומנת כחזית מסחרית- תתוכנן קולונדה ותאפשר מעבר מקורה לשטחי מסחר, וכן כניסות למבנים הראשיים. 2.2. גובה קומת הקרקע המיועדת לכניסות ומסחר יהיה עד 6.5 מ'. 2.3. הבינוי יהיה מלווה רחוב בצירים הראשיים כמסומן וע"פ החזית המסחרית בתשריט תכנית זו. 2.4. בחזית זו קומת הקרקע קו בניין יהיה 5 מטר, יתאפשר קולונדה עד 3 מ' 2.5. הבינוי הכולל יהיה מדורג. גובה המבנים ודירוגם יהיו ע"פ ובהתאם לתכניות הבינוי המפורטות המחייבות שיאשרו ע"י הועדה המקומית. 2.6. חזיתות: חזיתות המבנים בתאי שטח אלו הפונים לצירים הראשיים ולרחוב הזית יתוכננו בקפידה כחזית קדמית ויעוצבו באיכות גבוהה, יישמר רצף חזותי אחיד בתאי שטח אלו. החזית המסחרית הפונה לרח' הזית תשמש לרצף חנויות עצמאי. 2.7. החזית המסחרית המערבית הפונה לפארק נחל עדה (תא שטח 800) תתוכנן בקפידה תוך תיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק לא תותר חניה לאורך חזיתות המבנים הפונות לציר 2.</p>	ב
	<p>סביבה ונוף</p> <p>החזית הדרומית במגרשים אלו הגובלים ברח' הזית תתוכנן תוך שילוב החנויות והפיתוח בין תאי השטח תוך שילוב לפיתוח המוצע ברחוב בהתאם לסעי' 6.1 ו- 6.2 ובהתאם לתכניות בינוי ופיתוח שיאשרו ע"י הועדה המקומית.</p>	ג
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזיתות המבנים: יתוכננו בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד, מתואם בגבהים ובחומרי הגמר בין מגרשים שכנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו חומר איכותי באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק כדוגמת איסקורית, אסבסט וכר בקירות וכרכובים. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים. 2. עיצוב המבנים: יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא והחלת עקרונות בנייה ירוקה, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות, תהליכי ייצור חוסכי חשמל (קולטי שמש, הכנה למערכת פוטוולטאית), פתחים להכנסת אור טבעי, אוורור טבעי ובידוד תרמי. 3. בתכנון ישולבו תהליכי ייצור חוסכי מים לרבות שימוש בחסכים, הפניית מי מזגנים לגינון. שימוש בחומרי גלם ידידותיים לסביבה. 4. העמדת המבנים: תהיה תוך התייחסות לקווי הרחובות ולסביבה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. 5. לאורך החזית המסחרית המרווח הקדמי והמעבר המקורה המוגדר בסעיף קטן ב' יתוכננו</p>	ד

4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>כמקשה אחת. תכנון זה יכלול מעבר הולכי רגל משולב בגינון וריהוט רחוב. לא תתאפשר חניית כלי רכב בתחום תא השטח לאורך חזית זו.</p> <p>6. גגות: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>7. גדרות: לא תותר הקמת גדרות לאורך החזית המסחרית.</p> <p>8. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע ע"פ הנחיות שילוט שייקבע עי מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית הבינוי אשר תאושר לתא השטח. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>9. גינון: פיתוח תא השטח יהיה ע"פ הנחיות תכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין יהיו ע"פ טבלה 5 והתשריט המחייב של תכנית זו.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו - תכניות הבינוי תוגשנה בקנה מידה 1: 500 ותכנית מתחמית בקנה מידה 1: 250 ע"פ דרישת העיריה ובאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לאולמות אירועים יהיה הגשת דו"ח אקוסטי ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה/ איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>3. בתאי השטח בהם עובר סימון הנחיות מיוחדות - תנאי למתן היתר בניה העתקת קווי התשתיות לרצועת התשתיות.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מבנים למוסדות חינוך, תרבות, פנאי, דת, קהילה, רווחה (ללא לינה), שירותי חירום, שירותים מוניציפליים, מחסני עירייה, משרדי החברה הכלכלית, מתקני תשתית ותשתית קווית.</p> <p>2. מסחר נלווה יותר בתא שטח 101 עד 20% מזכויות הבנייה בחזית מערבית לכיוון הפארק בלבד, השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע בלבד, בחזית זו יותרו חנויות, מסעדות, בתי קפה מזנונים ומשרדים לשירות פארק נחל עדה.</p> <p>3. בתא שטח 103 לא יותרו שימושים רגישים כגון אחסון חומרים מסוכנים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. גובה המבנים המתוכנן ימדד ממפלס הרחוב הסופי הגובל במגרש לאחר פיתוחו.</p> <p>2. החזית המערבית (בתא שטח 101) הפונה לפארק נחל עדה תתוכנן בקפידה כחזית קדמית תוך תיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>בהתאם לסעי' 6.1 ו- 6.2 ובהתאם לתכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חזיתות המבנים: יתוכננו בעיצוב אדריכלי ייחודי ומוקפד, מתואם בגבהים ובחומרי הגמר בין מגרשים שכנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו חומר איכותי באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח גלי דק כדוגמת איסכורית, אסבסט וכר בקירות וכרכובים. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, מכלי דלק וכיו"ב בחזיתות המבנים.</p> <p>2. פיתוח השטח: יעשה תוך הפרדת תנועת הולכי רגל ומסלולי רכיבה על אופניים מהתנועה המוטורית.</p> <p>3. עיצוב המבנים: יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא והחלת עקרונות בנייה ירוקה, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות, תהליכי ייצור חוסכי חשמל (קולטי שמש, הכנה למערכת פוטוולטאית), פתחים להכנסת אור טבעי, אוורור טבעי ובידוד תרמי.</p> <p>4. בתכנון ישולבו תהליכי ייצור חוסכי מים לרבות שימוש בחסכים, הפניית מי מזגנים לגינון. שימוש בחומרי גלם ידידותיים לסביבה. 5. העמדת המבנים: תהיה תוך התייחסות לקווי הרחובות ולסביבה. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>6. לאורך החזית המסחרית המרווח הקדמי והמעבר המקורה המוגדר בסעיף קטן ב' יתוכננו כמקשה אחת. תכנון זה יכלול מעבר הולכי רגל משולב בגינות וריהוט רחוב.</p> <p>7. גגות: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>8. גדרות: לא תותר הקמת גדרות לאורך החזית המסחרית.</p> <p>9. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע ע"פ הנחיות שילוט שייקבע עי מהנדס הועדה ובהתאם לתכנית הבינוי אשר תאושר לתא השטח. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>10. גינות: פיתוח תא השטח יהיה ע"פ הנחיות תכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבנין יהיו ע"פ התשריט המחייב של תכנית זו.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הגשת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו - תכניות הבינוי תוגשנה בקנה מידה 1: 500 ותכנית מתחמית בקנה מידה 1: 250 ע"פ דרישת העירייה ובאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p>
4.5	<p>ספורט ונופש</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. אצטדיון, טריבונות, שירותים, מלתחות, חדרי הלבשה וחדרי תדרוך, מחסן תפעולי.</p>

4.5	ספורט ונופש
	<p>2. מרכז מידע ומבקרים, שירותים מונציפאליים</p> <p>3. יותר מסחר עד 20% מהזכויות לתא שטח זה. מסחר כגון: בית קפה, קיוסק, השכרת ציוד ייעודי לפארק (כגון: השכרת אופניים, טרקטרונים וכו').</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. המסחר יותר מתחת לטריבונות הפונות לכיוון מערב ויתוכננו כחלק אינטגרלי ממבנה האצטדיון.</p> <p>2. לא תותר בניית שטחי מסחר בנפרד משטחי הספורט והנופש.</p> <p>3. המבנים יוקמו בחזית המסחרית בפאה המערבית של תא השטח הגובל לפארק (תא שטח 200).</p> <p>המבנים ישמשו כשימוש נלווה לפארק ויפעלו כחלק מתפקוד הפארק.</p> <p>4. החזית המסחרית המערבית הפונה לפארק נחל עדה תתוכנן בקפידה כחזית קדמית תוך תיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק ברצף תכנוני לתא שטח 800 מדרום לו.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר - בדיקה אקוסטית להשפעת האצטדיון על בית חנניה ושכונות המגורים באור עקיבא.</p>
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים
	<p>א. פעילויות נופש, ספורט ופנאי, כגון: מתקני משחק למגוון גילאים, מתקני ספורט וכושר, וכו'.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ולרכיבה על אופניים וכו', פינות ישיבה מוצלות נק' תצפית.</p> <p>ג. מגרשי משחק ספורט פתוחים, מתקני ספורט ונופש פתוחים.</p> <p>ד. גינות, נטיעות, ושטחים טבעיים.</p> <p>ה. ריהוט חוץ וגן ושילוט.</p> <p>ו. פיתוח שטח והצללות.</p> <p>ז. תותר הקמת גשר להולכי רגל ואופניים לחציה. בתא שטח זה יתאפשר פיתוח רמפות, מדרגות, דרגנועים ומעלית לצורך הנגשת הפארק למתחמים הגובלים, על סמך תכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית. הגשרים יבוצעו בהתאם להנחיות רשות הניקוז.</p> <p>ח. בתא שטח 202 תותר בניה לצרכי פעילות ספורט בחיק הטבע בפארק וסביבתו כגון: חוות סוסים.</p> <p>החניה לבאי הפארק תהיה בתחום החניונים הציבוריים המסומנים ביעוד חניון.</p> <p>ט. תשתיות עירוניות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>י. בתא שטח 200 יתאפשר חיבור בין תחום התכנית לשכונת המגורים הגובלת בה מדרום למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמעבר עילי או מעבר תחתי מתחת לרח' הזית. באזור זה תותר הקמת גשר להולכי רגל ואופניים לחציה, פיתוח רמפות, מדרגות, דרגנועים ומעלית לצורך הנגשתה, על סמך תכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>

פארק / גן ציבורי	4.6
<p>תכנית בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה עבור כל שטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל שטחי הפארק (תאי שטח 200-201) ערוכה ע"י אדריכל נוף ובליטוי אקולוגי, אשר תקבע עקרונות לשימוש בצומח מקומי לשטח האקסטנסיבי בזיקה לגדות נחלים תוך התייחסות להיבטים הידרולוגיים. בתכנית שתיערך לשטחי הפארק תוכן תכנית פיזור אור (מיפוי פוטו מטרי), הכנת תנאים עם האקולוג שילווה את התכנית הכוללת למרחב הנחל ביחס לעקרונות של מניעת זיהום אור בגבולות שטחים פתוחים.</p> <p>- בתא שטח 202 (חוות הסוסים) גידור המתחם יתוכנן כך שישתלב בסביבתו ככל הניתן. התאורה בתא שטח זה תופנה אל תוך המתחם בלבד.</p>	<p>ב</p>
חניון	4.7
	<p>4.7.1</p>
<p>שימושים</p> <p>מיועד לחניה לכלי רכב ולאופניים.</p>	
	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו - תכניות הבינוי תוגשנה בקנה מידה 1: 500 ותכנית מתחמית בקנה מידה 1: 250 ע"פ דרישת העיריה ובאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p> <p>2. החניונים יפותחו עם זיקה וקישוריות לפארק.</p>	<p>א</p>
מתקנים הנדסיים	4.8
	<p>4.8.1</p>
<p>שימושים</p> <p>תאי השטח ביעוד זה (900,902) מיועדים לתחנת שאיבה לביוב, מתקני עזר ומתקנים הנדסיים.</p>	
	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 900 :</p> <p>1. קבלת חו"ד משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין הפתרונות המוצעים למניעת מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר.</p> <p>2. מיקום המשאבה והמתקנים הטכניים יבחן בשלב היתר הבנייה ויינתנו הנחיות למרחקים הנדרשים למתקנים אלו, בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי להפעלת תחנת השאיבה/תחנת המעבר יהיה הקמת המיגון האקוסטי כלפי בית חנייה.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי</p> <p>גבול הצפוני של תא שטח זה (לכיוון בית חנייה) יוקם מיגון אקוסטי ובהתאם לדו"ח אקוסטי שיערך לאיזור.</p> <p>מיגון זה ישולב עם תלוליות הפיתוח של תא שטח 321 בהתאם לעקרונות הנספח הנופי.</p>	<p>ב</p>



4.8	מתקנים הנדסיים
4.9	פסולת
4.9.1	שימושים
	א. תחנת מעבר לפסולת יבשה. לא תותר כניסת פסולת עם חומרים מסוכנים, לרבות אריזות המכילות שאריות של חומרים מסוכנים. ב. מיגון אקוסטי.
4.9.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי 1. הכנת תכנית בינוי למגרש תאושר בועדה המקומית. 2. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין הפתרונות המוצעים למניעת מטרדי רעש, ריחות וזיהום אוויר. 3. מתן היתר בנייה להקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה יותנה בהגשת מסמך סביבתי, המלווה בפרשה טכנית ותכנית בינוי למשרד להגנת הסביבה, וקבלת אישורו למסמך. המסמך הסביבתי יכלול התייחסות ומתן פתרונות ואמצעים נדרשים לנושאים הבאים: מניעת מטרדי רעש, ריח, אבק, זיהום אוויר וזיהום קרקע ומי תהום. האמצעים הנדרשים כאמור יוטמעו כתנאים מחייבים בהיתר הבנייה. 4. תנאי להפעלת תחנת המעבר יהיה הקמה בפועל של כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה כנדרש על-פי המסמך הסביבתי והיתר הבניה.
ב	בינוי גבולות תא שטח זה יוקם מיגון אקוסטי בהתאם לדו"ח אקוסטי.
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	1. שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים. 2. רחבות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי טיול, רחבות מנוחה והתכנסות, נק' תצפית ופינות ישיבה, מתקני משחק, ריהוט גן, אלמנטים פיסוליים ושילוט, מתקני ספורט ונופש פתוחים, מגרשי משחקים פתוחים ומגרשי ספורט. 3. קווי תשתיות הנדסית עירונית תת קרקעיים ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים (כגון מתקני השהייה והחדרה למי נגר). 4. שטחי גינון ונטיעות פיתוח שטח, הצללות. 5. בתא שטח 301 באזור המסומן בהנחיות מיוחדות יותר הקמת גשר להולכי רגל ואופניים לחציה מעל כביש 4. בתא שטח זה יתאפשר פיתוח רמפות, מדרגות, דרגנועים ומעלית לצורך הנגשתו למתחם, על סמך תכנית בינוי שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
4.10.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב בתאי שטח 600 ו-601 - בשטח זה עובר בפועל נחל עדה.
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	שטחים פתוחים שישמשו כחיץ נופי ואקוסטי בין אזורי מגורים לבין הדרכים וישובים הסובבים

4.11	שטחים פתוחים
	<p>ויתפקדו כשטחים בפיתוח סמי-אקסטנסיבי . שימושים מותרים : א. גינון, נטיעות. ב. שטחים פתוחים טבעיים. ג. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, טיילת, נקודות תצפית ופינוק ישיבה. ד. קווי תשתית תת קרקעיים. תותר הקמת מתקני השחייה והחדרה למי נגר. ה. סוללות אקוסטיות. ו. מתקנים הנדסיים. ז. לא יותר להקים מתקנים הנדסיים בתא שטח 321, במידת הצורך יש למקם מתקנים הנדסיים במגרשי התעסוקה. ח. בתא שטח 350 יתאפשר שימוש של : קווי תשתיות ארציות תת קרקעות, כגון : קווי דלק, נפט, גז וכו'.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תיערך תכנית פיתוח כוללת/חלקית בתא שטח 321 לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p>תשתיות 1. בשטח המסומן כ"מסדרון תשתיות תת קרקעיים" יותר להעביר תשתיות בתת הקרקע בכל האמצעים העומדים בתקנים ובחוק ובכלל זה : "מנהור", בניית מערכות הגנה ובקרה וכו' בכפוף לאישור רשויות התכנון והביצוע הרלוונטיות. 2. במהלך עבודות להעתקת קוי הדלק תוגדר משני צדיה של רצועת הדלק רצועות עבודה זמניות ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' כל אחת לצורך ביצוע העבודה, הכרוכה בהעתקת הצנרת. 3. ברצועת התשתיות מעל צנרת דלק ועד למרחק של 5 מ' מכל צד של קו צינור הדלק, וכן מעל תשתיות ביוב ומים תאסר נטיעת עצים ו/או חפירה ו/או אחסון חומרים מסוכנים או ציוד או ביצוע כל עבודה מכל סוג שהוא ללא אישור חברות תש"ן וקצא"א. 4. כל פיתוח ברצועת קווי הדלק יעשה בתיאום עם חברות תש"ן וקצא"א.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות א. תא שטח 350 - במידה ויידרש בעתיד לצורך הפרדה רב מפלסית בצומת ברניצקי נדרש יהיה לשנות יעודו בתכנית מפורטת. ב. תא שטח 351 - בתא שטח זה ישורין שטח במידה 20 מ' * 20 מ' עבור חברת מקורות ודרך גישה מסודרת לחצר. בשלב התכנון להפרדה המפלסית יקבע הגודל המדויק למתקן, מיקומו והתווית קווי מקורות למתקן בתיאום עם מקורות. בתא 321 - קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.12	רצועת תשתיות
4.12.1	שימושים
	<p>א. קווי תשתיות ארציות כגון : קווי דלק, נפט, גז וכו' לצד תשתיות עירוניות ואזוריות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל ועוד. ומתקני עזר לתשתיות כגון : 7 גדרות, שוחות, קולטי ברק וכו'</p>

<p>רצועת תשתיות</p>	<p>4.12</p>
<p>ב. מלבד תשתיות תת קרקעיות תוכל לכלול גם: קירות והגבהות עבור מיגון אקוסטי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה וכן שבילי תחזוקה וגישה לרכב תחזוקה.</p> <p>לא יותר כל שימוש ו/או בניה בקו הבניין של דרך ארצית מס' 4 הסותרים את הוראות תמ"א/3.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. במהלך עבודות להעתקת קווי הדלק תוגדר משני צדיה של רצועת הדלק רצועות עבודה זמניות ברובחב שלא יפחת מ-10 מ' כל אחת לצורך ביצוע העבודה, הכרוכה בהעתקת הצנרת.</p> <p>2. ברצועת התשתיות מעל צנרת דלק ועד למרחק של 5 מ' מכל צד של קו צינור הדלק, וכן מעל תשתיות ביוב ומים תאסר נטיעת עצים ו/או חפירה ו/או אחסון חומרים מסוכנים או ציוד או ביצוע כל עבודה מכל סוג שהוא ללא אישור חברות תש"ן וקצא"א.</p> <p>3. כל פיתוח ברצועת קווי הדלק יעשה בתיאום עם חברות תש"ן וקצא"א.</p>	
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>עורק ניקוז ופיתוח לצורכי ניקוז בהתאם לאישור רשות ניקוז.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>כל חציית נחל עדה תועבר לאישור רשות הניקוז בעת עריכת תכניות מפורטות ותכניות הבינוי לפיתוח השטח, ובכלל זה חציית צנרת לסוגיה ודרכים.</p> <p>החצייה של הנחל ע"י קו מאסף ביוב תהיה תת קרקעית ותבוצע בשיטת קידוח אופקי או מיקרוטאנלינג. ללא חפירה פתוחה של ערוץ הנחל וללא הפרעה לזרימת המים בתעלת נחל עדה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>רומי חצייה יקבעו בשלב תכנון מפורט של מאסף הביוב ותכנון מפורט של חציית הנחל תועבר לאישור רשות הניקוז.</p> <p>חציית כביש מס' 1 וחיבורו לאזור התעסוקה הישן תתבצע ע"י גשר עילי מתואם במפלסיו עם רשות הניקוז ובאישורה ובהתאם לתכנית הבינוי לפיתוח השטח כמפורט בסעי' 6.19 להוראות תכנית זו.</p>	
<p>ביוב</p> <p>ב</p> <p>החצייה של הנחל ע"י קו מאסף ביוב תהיה תת קרקעית ותבוצע בשיטת קידוח אופקי או מיקרוטאנלינג. ללא חפירה פתוחה של ערוץ הנחל וללא הפרעה לזרימת המים בתעלת נחל עדה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>רומי חצייה יקבעו בשלב תכנון מפורט של מאסף הביוב ותכנון מפורט של חציית הנחל תועבר לאישור רשות הניקוז.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב.</p> <p>ב. העברת תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז מי גשם.</p> <p>ג. מתקני השהייה והחדרה למי נגר.</p>	







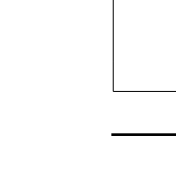
תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

	דרך מאושרת	4.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>ד. גינון ונטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה.</p> <p>ה. ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p> <p>ו. בתחום תא שטח 730 יתאפשר שימוש של קווי תשתיות ארציות תת קרקעות, כגון: קווי דלק, נפט, גז וכו'.</p>	
	הוראות	4.14.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בשטח המסומן כ"מסדרון תשתיות תת קרקע" יותר להעביר תשתיות בתת הקרקע בכל האמצעים העומדים בתקנים ובחוק ובכלל זה: "מנהור", בניית מערכות הגנה ובקרה וכו' בכפוף לאישור רשויות התכנון והביצוע הרלוונטיות.</p> <p>1) ברצועת התשתיות מעל צנרת דלק ועד למרחק של 5 מ' מכל צד של קו צינור הדלק, וכן מעל תשתיות ביוב ומים תיאסר נטיעת עצים ו/או חפירה ו/או אחסון חומרים מסוכנים או ציוד או ביצוע כל עבודה מכל סוג שהוא ללא אישור חברות תש"ן וקצא"א.</p> <p>2) כל פיתוח ברצועת קווי הדלק יעשה בתאום עם חברות תש"ן וקצא"א.</p>	א
	הנחיות מיוחדות	ב
	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב	
		בשטח זה עובר בפועל נחל עדה.
	דרך מוצעת	4.15
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	שימושים	4.15.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחניה ציבורית לכלי רכב.</p> <p>ב. העברת תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז מי גשם.</p> <p>ג. מתקני השהייה והחדרה למי נגר.</p> <p>ד. גינון ונטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה.</p> <p>ה. ריהוט רחוב, סככות המתנה לאוטובוסים וסככות צל.</p> <p>ו. בקטע הדרך העובר מעל נחל עדה תותר בניית גיבריט משני עברי הנחל - גובהו המינימלי יהיה 2.5 מ' ורוחבו המינימלי 5 מ', בהתאם לעקרונות החתך העקרוני בנספח הבינוי ומפלסיו.</p> <p>ז. בתחום תא שטח 723 יתאפשר שימוש של קווי תשתיות ארציות תת קרקעיות, כגון: קווי דלק, נפט, גז וכו'.</p>	
	הוראות	4.15.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>בינוי</p> <p>1. בתא שטח 720 באזור המסומן ב"גשר/מעבר עילי" יוקם גשר למעבר כלי רכב, שבילי הליכה ואופניים מעל נחל עדה, תכנון הגשר מעל הנחל יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2. הגשר יתוכנן ללא טבילת עמודים ו/או קורות במפלס המים העליון, ויאפשר מתחתיו מעבר של הולכי רגל.</p> <p>3. הגיבריט יהיה בגובה מינימלי של 2.5 מ' וברוחב של לפחות 5 מ' משני צידי הנחל.</p> <p>חציית כביש מס' 1 וחיבורו לאזור התעסוקה הישן תתבצע ע"י גשר עילי מתואם במפלסיו עם רשות הניקוז ובאישורה ובהתאם לתכנית הבינוי לפיתוח השטח כמפורט בסעי' 6.19 להוראות תכנית זו.</p>	א

	4.15
<p>תשריט התכנית</p> <p>בתא שטח 723 בשטח המסומן כ"מסדרון תשתיות תת קרקעי" יותר להעביר תשתיות בתת הקרקע בכל האמצעים העומדים בתקנים ובחוק ובכלל זה: "מנהור", בניית מערכות הגנה ובקרה וכו' בכפוף לאישור רשויות התכנון והביצוע הרלוונטיות.</p> <p>(1) במהלך עבודות להעתקת קווי הדלק תוגדר משני צידיה של רצועת הדלק רצועות עבודה זמניות) ברוחב של יפחת מ- 10 מ' כל אחת לצורך ביצוע העבודה הכרוכה בהעתקת הצנרת.</p> <p>(2) ברצועת התשתיות מעל צנרת דלק ועד למרחק של 5 מ' מכל צד של קו צינור הדלק, וכן מעל תשתיות ביוב ומים תיאסר נטיעת עצים ו/או חפירה ו/או אחסון חומרים מסוכנים או ציוד או מונה הדפסה 88 מונה תכנון זמין</p> <p>ביצוע כל עבודה מכל סוג שהוא ללא אישור חברות תש"ן וקצא"א.</p> <p>(3) כל פיתוח ברצועת קווי הדלק יעשה בתאום עם חברות תש"ן וקצא"א.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>	<p>ג</p>
	4.16
	4.16.1
<p>שימושים</p> <p>ישמש לחניית אוטובוסים ובכלל זה חניית לילה. בתא שטח זה תותר הקמת רציפי תחבורה ציבורית, עמדות תדלוק, מתקני טעינה חשמליים, חדר שנאים, תשתיות ומתקנים הנדסיים, מנהלה ומבנה נהגים, סככות המתנה לנוסעים, חניון תפעולי לאוטובוסים שישמש גם כחניון לילה ומתקני שירות למתפעלים ולנוסעים בתחבורה ציבורית, כולל חניות לאופניים וכל הנדרש לתחבורה ציבורית, מתקני הטענה של אנרגיה (גז ו/או חשמל) בהתאם להוראות החוק, וכן בניה של מבנה לצורך קיום הנ"ל.</p>	
	4.16.2
<p>הוראות</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו - תכניות הבינוי תוגשנה בקנה מידה 1: 500 ותכנית מתחמית בקנה מידה 1: 250 ע"פ דרישת העירייה ובאישור הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.19.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה.</p> <p>3. תנאי להליך הרישוי לתחנת המעבר ולחניון הלילה יהיה הכנת מסמך סביבתי שיועבר להתייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>4. מקורות האנרגיה בהם ישתמשו לטעינה ותדלוק האוטובוסים ייקבעו בהתאם להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>5. תכנית הפיתוח לתא שטח זה תכלול גינון במעטפת המגרש.</p> <p>6. באזור המסומן בזיקת הנאה, במערב תא השטח, תתאפשר זיקת הנאה לטובת מעבר הציבור מאזור התעסוקה לשטח הפארק הפתוח.</p>	
	4.17
	4.17.1
	שימושים

4.17	דרך משולבת
	<p>א. דרך לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים, לחנייה ציבורית לכלי רכב.</p> <p>ב. העברת תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז מי גשם.</p> <p>ג. מתקני השהייה והחדרה למי נגר.</p> <p>ד. גינון ונטיעת עצים, קירות תומכים, מעברי מים, מעקות ורשת תאורה.</p>
4.17.2	הוראות
4.18	שביל
4.18.1	שימושים
	<p>שביל להולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון ונטיעת עצים, ריהוט רחוב וסככות.</p> <p>בשבילים תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>לא תותר תנועת כלי רכב.</p>
4.18.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>בשטח זה קיימים קווי דלק ונפט המיועדים להעתקה לרצועת התשתיות ממערב לכביש 4. כל עוד לא הועתקו לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק של 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

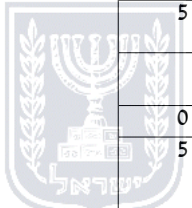
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	45	1200	(1) 6000	4195	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
17	5	8	5		4	20	45						
	5	5	5		4	20	45	900	(1) 4500	3532	2	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
	5	5	5		4	20	45	900	(1) 4500	3361	3	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
	5	5	5		4	20	45	900	(1) 4500	3361	4	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
	5	5	5		4	20	45	900	(1) 4500	3110	5	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
	5	5	5		4	20	45	900	(1) 4500	3109	6	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
	5	5	5		4	20	45	900	(1) 4500	3108	7	תעשייה קלה ומלאכה	תעסוקה
	5	5	5		4	20	45	1400	(1) 7000	5814	8	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
	5	5	5		4	20	45	1400	(1) 7000	5366	9	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
	5	5	5		4	20	45	1400	(1) 7000	5548	10	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
	5	5	(2) 0		4	20	40	1500	(1) 7500	5828	11	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
	5	5	5	(3) 1	9	42	50	7880	4900	24485	70	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1			900	(4) 4515	9872	70	מסחר	תעסוקה
	5	5	5	(3) 1	9	42	50	7924	4880	24400	71	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1			920	(4) 4600	9925	71	מסחר	תעסוקה
	5	5	3	(3) 1	13	60	50	8800	7450	37270	72	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1			1150	(4) 5730	10017	72	מסחר	תעסוקה
	5	5	3	(3) 1	13	60	50	8800	7450	37270	73	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1			1150	(4) 5730	10009	73	מסחר	תעסוקה
	5	5	3	(3) 1	9	42	50	7922	4880	24400	74	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1			920	(4) 4600	9920	74	מסחר	תעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (3) 1	מעל הכניסה הקובעת (5) 1			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	3	5	(3) 1	9	42	52	5460	3890	19460	6843	75	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1				710	(4) 3540	6843	75	מסחר	תעסוקה
5	3	5	3	(3) 1	6	29	50	5657	3090	15460	7082	76	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(7) 1				510	(6) 2540	7082	76	מסחר	תעסוקה
5	3	5	3	(3) 1	8	38	52	11000	9118	45590	13602	77	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1				1882	(4) 9410	13602	77	מסחר	תעסוקה
5	3	5	3	(3) 1	13	60	50	8700	7248	36238	9727	78	תעשייה עתירת ידע	תעסוקה
					(5) 1				1352	(4) 6762	9727	78	מסחר	תעסוקה
5	(8) 5	0	0	(3) 1	4	20	45	3000	1780	8898	12742	800	תעשייה עתירת ידע	מסחר ותעסוקה
					(5) 1				508	(4) 5084	12741	800	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	(8) 5	0	5	(3) 1	8	38	45	3000	3466	17332	11787	801	תעשייה עתירת ידע	מסחר ותעסוקה
					(5) 1				470	(4) 4703	11787	801	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	(8) 5	5	5	(3) 1	8	38	45	3000	2808	14038	11682	802	תעשייה עתירת ידע	מסחר ותעסוקה
					(5) 1				466	(4) 4662	11682	802	מסחר	מסחר ותעסוקה
0		0	0		3	12	15		300	(1) 1500	16131	100	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5	5	(2) 0	6		4	24	50		3615	(1) 21696	12082	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	(9) 1	1	6	10		50	1000	10487	102	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
4	4	4	5		2	8.5	50		100	450	1003	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1		25		60	600	3144	202	ספורט ונופש	פארק / גן ציבורי
(11) 20	(11) 12	(11) 30	(11) 3	2	1	6.5	100			(10) 3300	4030	900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	1				500	2500	2506	901	פסולת	פסולת
0	0	0	0	1	1				333	1666	1683	902	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 88



תכנון זמין מונה הדפסה 88

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי		שרות					
								100	(12)		1544	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- בכל תאי השטח למעט תא שטח 100 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בפרק 6 להוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר להמיר עד 20% לטובת מסחר בקומת הקרקע בלבד ובגלריה לקומה זו.
- (2) קו בניין '0' יותר לחזית מסחרית לכיוון הפארק עד קומה אחת וגלריה בלבד.
- (3) תותר בניית חניון תת קרקעי בקוי בנין '0'.
- (4) זכויות אלו ירוכזו בהתאם לסימון ה"חזית המסחרית".
- (5) יחויב מסחר בקומת הקרקע בלבד ובנוסף תותר קומת גלריה עד 75% משטח קומת הקרקע.
- (6) ניתן יהיה להסב זכויות אלו לתעסוקה.
- (7) יותר מסחר בקומת הקרקע בלבד.
- (8) קו בנין דרומי לרח' הזית.
- (9) ניתן לנייד זכויות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, ומשטח עיקרי לשטחי שירות.
- (10) יותר ניוד זכויות אל מתחת לקרקע.
- (11) קו בנין מעל הקרקע, מתחת לקרקע תותר בניה עד קו '0'.
- (12) עבור מעלית ומדרגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 88

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

סביבה:

1. שטחי ההתארגנות לעת פיתוח השטח ימוקמו 50 מ' לכל הפחות, מגדת נחל עדה.
2. עמדת תדלוק כלים, תמוקם במרחק של 150 מ' לכל הפחות, מגדת נחל עדה.

כללי (למעט תא שטח 102):

- א. גינון - שטחי הגינון יהיו לפחות 10% משטח המגרש.
- ב. הגינון מעל גגות החניונים והמרתפים יבוצעו במצעים מנותקים. בין כל 5 מקומות חנייה ישולב עץ. לכל עץ יש ליעד לפחות 4 מ"ק של מצע מנותק.
- ג. בחניונים ציבוריים, בחניות לאורך כבישים ובחניות בתוך המגרשים ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ונטיעות.
- ד. מגרשי החניה - החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת ככל הניתן מהכבישים ע"י שטחי גינון. בכל רצועות הגינון - יינטעו שיחים ועצים. כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה.
- ה. שלביות בביצוע הטיפול הנופי- הטיפול הנופי לאורך הכבישים יבוצע במקביל לביצוע הבינוי במגרשים שלאורכם, כך שעם השלמת רצף של שני מגרשים סמוכים, יבוצע הגינון מולם באופן מלא. שצ"פ ופסי ירק יבוצעו במקביל לבניה ואכלוס מבני שלם, כך שעם ביצוע בניה בצמוד להם, יבוצע הגינון בשצ"פ.
- ו. חומרי גמר של פני השטח -משטחי אספלט - יותרו בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. שבילים להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות או גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית..
- ז. כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת.

איכות הסביבה (למעט תא שטח 102):

תנאי לכל עבודה ו/או מתן היתר בניה ראשון מכל סוג יהיה:

1. הכנת סקר קרקע היסטורי בשטח התכנית, תוך התייחסות לקווי החומס, אשר יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. הכנת תכנית לביצוע סקר גז קרקע לכל אורך קווי החומס, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כפי שמפורסמות באתר האינטרנט של המשרד ומעודכנות מעת לעת, ובאישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי סקר גז הקרקע, ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה אופן המשך הטיפול בקרקע".
3. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, בכל השטח המזוהם, ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.

הנחיות מיוחדות:

- בתאי שטח בהם עוברת רצועת התשתיות הקיימת (חלקת מקור 57) לא יוצא היתר בניה אלא לאחר מילוי בפועל של דרישות חומ"ס כמופיע בסעיף זה וע"פ היתר התשתיות שיוצא לתכנית בקנ"מ 500:1.

נחל עדה:

1. דרך מס' 1 בחציית נחל עדה תעבור בגישור אשר יאפשר מעבר נוח לציבור מתחתיו.

סביבה ונוף	6.1
<p>2. לא יותרו מבנים במרחק הקטן מ- 25 מ' מגדת הנחל (לרבות קיוסקים, מבני שירותים, וכו').</p> <p>3. לא תתאפשר הקמת חניות לכלי רכב במרחק הקטן מ-50 מ' מגדת הנחל.</p> <p>4. לאורך גדות נחל עדה תישמר רצועה אשר תשוקם ותישמר כרצועה "אקולוגית" הכוללת שימושים אקסטנסיביים בלבד - כגון, שבילי הליכה וספסלים ותטופח בה צמחיית נחלים טבעית ומקומית בהתאם להמלצת אקולוג או בהתאם לרשימת צומח מומלצת ע"י רט"ג.</p> <p>5. מערכת התאורה לאורך נחל עדה תתוכנן כך שלא תופנה לכיוון הנחל וייעשה שימוש בתאורה "אקולוגית" על מנת למנוע זיהום אור בנחל ופגיעה בבעלי החיים שבו.</p> <p>6. תשתיות קרקעיות חדשות ישולבו בטיילות ושבילי האופניים.</p> <p>ניקוז ומניעת זרימת נגר מזוהם לנחל:</p> <p>1. יש למקם בקצות מוצאי הניקוז המופנים לנחל עדה, בריכות מי קיץ הכוללות משאבות המחוברות למערכת הביוב או פתרון שווה ערך.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנות תדלוק במרחק של פחות מ-100 מ' מגדת נחל עדה.</p> <p>3. לא יותרו שימושים או עסקים הכוללים אחסון או שימוש בנוזלים העלולים לגרום לזיהום הנחל, ע"פ חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת, במרחק הקטן מ-100 מ' מהגדה.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. התכנון המפורט לתחנת השאיבה יכלול אמצעים למניעת ריחות ורעש, מחמירים ככל הנדרש, על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה הינו קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו, לעניין הפתרונות המוצעים למניעת מטרדי רעש וריחות.</p>	

איכות הסביבה	6.2
<p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>1. מקורות אנרגיה (למעט תא שטח 102): יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר או בנוזן בלבד.</p> <p>2. זיהום אוויר: שימושים הכוללים פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, יותרו רק במידה ויוכח בסקר סביבתי כי הפליטות הצפויות לא יגרמו לפגיעה בשימושים רגישים בסביבה או לחריגה מהתקנות. הסקר יועבר לקבלת חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>5. שפכים: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיה"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.</p> <p>6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p>	

איכות הסביבה	6.2
<p>7. אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>8. ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל. פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ייעשו מעל משטחים אטומים בלבד המנוקזים למערכת הביוב. נגר מאזורים נקיים, כגון גגות, יופנו למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>*בקשות להיתרי בניה הכוללים שימושים לתעשייה, תעסוק, מלאכה או מסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. במידת הצורך תידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 88

חניה	6.3
<p>החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה.</p> <p>תאסר חניה בחזית הבניינים והחניה תרוכז בחלק האחורי של המגרש (למעט בתא שטח 1 בו יותרו עד 30% מהחניות בקו הבניין הקדמי).</p> <p>בתאי שטח 78-70 ו-802-800 - לפחות 50% מהחניה תהיה בתת הקרקע.</p> <p>א. עד הקמת תחנת הרכבת:</p> <p>חישוב החניה יהיה לפי טבלת איזון חניה ללא מתע"ן המופיעה בנספח התנועה.</p> <p>יקבע כי עד להקמת תחנת הרכבת, 50% מהחניות יהיו בתחום המגרש ו-50% מהחניות יהיו במגרשי חניה שיוכשרו בשטחים ציבוריים או שטחים שיאותרו ע"י העיריה. ככל ויגמרו שטחי החניה במגרשים הציבוריים ותחנת רכבת לא תופעל, ידרש לערוך בחינה תחבורתית עדכנית אשר לפי מסקנותיה תיקבע המשך שלביות הפיתוח של אזור התעסוקה.</p> <p>ב. לאחר הקמת תחנת רכבת: יקבע תקן חניה מופחת לפי ישוב עם מתע"ן.</p>	




תכנון זמין
מונה הדפסה 88

ניהול מי נגר	6.4
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. יישמרו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>2. כל המגרשים בתחומי התכנית, יישמרו ככל הניתן עקרונות בניה משמרת מים. תישמר קרקע חשופה לאיגום והחדרת מי נגר בשיעור 15% משטח המגרש, לחלופין ניתן להוביל את מי הנגר בבורות חלחול או קידוחי החדרה ובתנאי שיובטח כי אמצעים אלה יעמדו בספיקת מי הנגר הנוצרים בתחומי המגרשים. תיאסר הפניית הנגר ממגרשים ביעוד של תעשייה ומלאכה לחלחול לתת הקרקע.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יוגנו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר השהייה וחלחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.</p> <p>4. בתחומי רצועות הכביש יוגדרו כל שטחי הגינון והחנייה והמדרכות כשטחים מחלחלים.</p> <p>5. יינקטו כל האמצעים למניעת גלישה של מי נגר מזוהמים משטחי התפעול, פריקה וטעינה בכל תחומי התכנית (שיפועים, קירוי, תעלות וכו')</p> <p>6. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 88




6.4	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>7. מערכת הניקוז העתידית תחובר אל מערכת הניקוז הראשית הקיימת.</p> <p>8. שטחי התפעול, אזורי הפריקה והטעינה בכל המגרשים המיועדים לתעשייה בכל תחומי התכנית יישמרו מקורים, רצפת המשטחים תתוכנן מחומר אטים ולא מחלחל עמידה בפני פחממני דלק ושמונים לרבות בין אבני שפה.</p> <p>9. ניקוז משטחי תפעול ואחסון ייאסף למערכת טיפול ראשונית בתחומי המגרש(או מערך טיפול בשפכים) לפני הזרמה למערך הניקוז אזורי(או הפניה למערכת הביוב האזורית).</p> <p>10. מים נקיים מגוות המבנים בכל תחומי המגרשים לא יוזרמו למערכת הביוב אלא יפונו לשטחי מחלחלים ירוקים או לשטחי ריצוף חדיר חלקית.</p>

6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>בבקשה להיתר בניה למבנה חדש יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם לאנשים עם מוגבלויות. קבלת היתר בניה תתאפשר לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>

6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>1. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום תכנית זו יהיה הצגת פתרון מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בנייה. על היזם תחול חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודות.</p> <p>2. בגבול מגרשי הבנייה והדרכים עם שטח פתוח, במידה וקיים הבדל בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות תמך לפני תחילת כל עבודה בשטח בשלב הקמת המבנים יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.</p> <p>3. מערומי פסולת בניין ימוקמו במרחק מקסימלי ממבני המגורים הקיימים בסמיכות לשטח התכנית.</p> <p>4. ערימות עפר וחומרי בניין חלקיקיים וגרוסים ירוכזו במערומים אשר יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.</p> <p>5. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. 6. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.</p> <p>7. יוקצה שטח ייעודי לאצירת פסולת בניה, מיון ומחזור רק בתחומי התכנית.</p> <p>8. יש להפריד ולמיין פסולת בניין ברת מחזור.</p> <p>9. פסולת הבניין המפונה מהאתר תפונה לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בניה. הסכם התקשרות מול אתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור פסולת, יוצג ליח"ס האזורית.</p>

6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.8	פיתוח סביבתי
	<p>הנחיות לתכנון נחל עדה ופארק נחל עדה:</p> <p>א. רוחב פארק הנחל לא יהיה קטן מ 100 מ' (כ-50 מטר מכל צד מציר הנחל, אולם משתנה</p>

	<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>במקומות שונים בהתאם לפיתול הנחל). ב. רצועת השפעה של נחל עדה ופשט הצפה: ב.1. את הנחל מלווה לכל אורכו רצועת השפעה ברוחב 100 לכל צד, בהתאם לתוכניות מתאר התקפות, בתחום רצועת ההשפעה יתוכננו רומי כבישים ומפלסי מגרשים באופן שימנעו הצפות. ב.2. תנאי לאישור תכנית בינוי יהיה הצגת אמצעים למניעת זיהום מים ומניעת נזק לנחל ולרצועת ההשפעה שלו אשר תקבל את אישור רשות הניקוז.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>6.9 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים להגשת בקשה למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית (למעט תא שטח 102) יהיו: א. הכנת סקר קרקע היסטורי בשטח התכנית, תוך התייחסות לקווי החומ"ס, אשר יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה. ב. הכנת תכנית לביצוע סקר גז קרקע, לכל אורך קווי החומ"ס, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כפי שמפורסמות באתר האינטרנט של המשרד ומעודכנות מעת לעת ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ג. בהתאם לממצאי סקר גז הקרקע, ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה אופן המשך הטיפול בקרקע. ד. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. ה. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, בכל השטח המזוהם ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע. ו. העתקת קווי הדלק והנפט הקיימים בתחום התכנית אל רצועת תשתיות ממערב לדרך ארצית מס' 4 ובתיאום עם הגופים הנדרשים קצא"א, תש"ן והרשות המקומית. ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה שדרוג מט"ש חדרה. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תשריט לצרכי רישום לכל התכנית ואישורו ע"י הוועדה המקומית. ניתן להגיש תשריט חלוקה על בסיס תכנית בינוי. ח. אישור תכנית בינוי ותכנית פיתוח למתחם ו/או תת-מתחם בשלמותו, ואישור תכנית כבישים לכל אזור התעסוקה, כולל הכבישים. י. הגשת תכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות. יא. השלמת והפעלת תחנת שאיבה והשלמת ביצוע קווי ביוב ומערכת הולכה ראשית מאזור הבניה עד לתחנת שאיבה ראשית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. יב. תנאי להיתר בניה לתעסוקה ומלאכה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה לנושא זיהומי קרקע ורעש ומיגון אקוסטי בשטח הפארק בתא שטח 321. יג. בשלב הוצאת היתרי בניה למבני ציבור יבחן עם עיריית אור עקיבא ואיכ"ס הצורך בהכנת דו"ח אקוסטי. יד. כיבוי אש והידרנטים - בכל מגרש תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש - עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות. טו. הצגת דו"ח סביבתי אשר יתואם ויאשר מול המשרד להגנת הסביבה. טז. הצגה של תכנון מלא ומיזוי כל זכויות הבניה בתא השטח, בהתאם לתכנית בינוי. יז. הגשת תכנית לשטחי התארגנות ומחנות הקבלן אשר יציגו את הנושאים הבאים: שטחים לעירום חומרים, דרכי גישה ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים, גידור זמני, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים, שיקום נופי, לוח זמנים, אמצעי</p>	<p>6.9</p>

6.9

תנאים בהליך הרישוי

תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, טיפול בשפכים מכל הסוגים בשלב ההקמה, יעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, אמצעי הפחתת פליטות אבק מהעבודות, פתרונות ארעיים לשפכים סניטריים בשטחי התארגנות לזמן ההקמה. לא יותרו שטחי ההתארגנות וערומי עפר בשצ"פים, אלא בתוך המתחם המיועד לפיתוח או בצמידות אליו, כפי שיפורט בתכנית הבינוי.

בשלב פיתוח אזור התעסוקה ניתן יהיה להקים מבנים לניהול ושיווק הפיתוח עד סה"כ 500 מ"ר, מיקום המבנים יקבעו במסגרת התכנית פיתוח.

ית. תנאי להיתר בניה עבור כל שטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח לכל שטחי הפארק (תאי שטח 200-201) ערוכה ע"י אדריכל נוף ובליווי אקולוג, אשר תקבע עקרונות לשימוש בצומח מקומי לשטח האקסטנסיבי בזיקה לגדות נחלים תוך התייחסות להיבטים הידרולוגיים.

בתכנית שתיערך לשטחי הפארק תוכן תכנית פיזור אור (מיפוי פוטו מטרי), הכנתה תתואם עם האקולוג שילווח את התכנית הכוללת למרחב הנחל ביחס לעקרונות של מניעת זיהום אור בגבולות שטחים פתוחים.

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתא שטח 102 :

אישור תכנית בינוי לתא השטח בקני"מ של 1:500 שתוגש לאישור הוועדה המקומית, היחידה הסביבתית המקומית בעירייה ומשרד התחבורה.

6.10

הוראות פיתוח

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.11

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

6.12	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. הכל בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>* עצים בוגרים בשטח התכנית אשר לא סומנו לשימור, יכרתו/יועקו בכפוף לאמור בסעיף זה. * שטח התכנית הינו חקלאי בעיקרו וכולל מטעים, מפאת ריבוי העצים בתשריט תכנית זו סומנו העצים לשימור בלבד, סימון מלא של העצים לכריתה/העתקה מסומנים בנספח העצים המחייב המצורף כנספח לתכנית זו ומהווה חלק ממנה.</p>

6.13	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 44694/0 "אור עקיבא (צפון)" י"פ : 6218 עמ' 3358 מיום : 30/03/2011 ; 1440/0 "אור עקיבא" י"פ : 4023 עמ' 3815 מיום : 09/07/1992 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.14	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>

ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 ב. החצייה של הנחל ע"י קו מאסף ביוב תהיה תת קרקעית ותבוצע בשיטת קידוח אופקי או מיקרוטאנלינג. ללא חפירה פתוחה של ערוץ הנחל וללא הפרעה לזרימת המים בתעלת נחל עדה ובתיאום עם רשות הניקוז.
 ג. רומי חצייה יקבעו בשלב תכנון מפורט של מאסף הביוב ותכנון מפורט של חציית הנחל תועבר לאישור רשות הניקוז.
 ד. היתר בניה לקו הביוב המוביל שפכים מבנימינה-גבעת עדה יהיה באישור משרד הבריאות.
 ה. תנאי לתעודת גמר לתחנת השאיבה לשפכים בתא שטח 900 יהיה הנחת הקו הקבוע מבנימינה - גבעת עדה אל תחנה השאיבה.
 ו. קו ביוב זמני מבנימינה גבעת עדה, אם יונח, יהיה לפחות בקוטר של הקו הקיים, ערב אישור התכנית, מבנימינה גבעת עדה לאור עקיבא.

4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. קוי תשתיות :

א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש : במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6. גז טבעי בלחץ נמוך מאד :

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד :
 מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

א. 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

א. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

א. 3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעסוקה, תעסוקה ומלאכה, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושי, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, ספורט ונופש ושטחים פתוחים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

ה. לא יותרו עבודות בתחום רצועת הגז ותחום הסקירה ללא תיאום ים חברות הגז (רשות הגז הטבעי ובעלי רישיון גז טבעי).

ו. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד : נדרש תאום עם חברת החלוקה על עבודות

<p>תשתיות</p> <p>של גורמים צד ג' במקומות בהם תונח צנרת לחץ נמוך מאוד.</p>	<p>6.14</p>
<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ 3- מ' מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p>6.15</p>
<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, עריכתה וביצוע כל התשתיות הנדרשות, מבעלי הזכויות בקרקע הכלולה בתכנית זו, בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.16</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>במידה ותוקם תחנת תידלוק בתחום התכנית במגרשים המיועדים לתעסוקה, לא יהיה ניתן למקמה במרחק של פחות מ-100 מ' מגדות הנחל וכמו כן, תידרש לעמוד בהוראות תמ"א 18.</p>	<p>6.17</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים. לא תותר צנרת גלויה וכן מדחסים, מזגנים, בלוני גז, חשמל, מכלי דלק וכיוב בחזיתות המבנים. פיתוח השטח: יעשה ע"פ עקרונות תכנית הבינוי ונספח הנוף תוך הפרדת תנועת הולכי רגל מהתנועה המוטורית. עיצוב המבנים: יתבסס ככל הניתן על שימוש בחומרים בני קיימא והחלת עקרונות בנייה ירוקה, תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות, תהליכי ייצור מונה חוסכי חשמל (קולטי שמש, הכנה למערכת פוטוולטאית), פתחים להכנסת אור טבעי, אוורור טבעי ובידוד תרמי. לא תתאפשר אחסנה פתוחה. מפלס הכניסה הראשית למבנה יהיה במפלס הרחוב הגובל, או בפער גובה של עד 0.5 מ'. גגות: גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה. שילוט: כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית, ויבוצע ע"פ הנחיות שילוט שייקבע עי מהנדס הוועדה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד 	<p>6.18</p>

6.18	עיצוב אדריכלי
	<p>והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>8. גינון : תוכנית הפיתוח תכלול קביעת שטחים ציבוריים המיועדים לגינון ולנטיעות, ביחד עם קביעת הנחיות לגינון בתחום המבנים והמפעלים עצמם.</p>

6.19	תכנית בינוי
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית :</p> <p>אישור תכנית בינוי כללית לכל שטח התכנית בקנה מידה 1: 500 ע"י הוועדה המקומית. התכנית תלווה בחו"ד מהנדס העיר ותכלול התייחסות לנושאים הבאים : חלוקה למתחמי פיתוח בהתאם לנספח הבינוי, תכנון מערכות התשתית לרבות קווי ביוב, ניקוז, דרכים, חשמל, תאורה, תקשורת, העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה למערכת הדרכים, חניה והסדרי התנועה, עיצוב המבנים לרבות חומרי הגמר, עיצוב חזיתות מסחריות ושילוט, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית וחלוקה אנליטית של תאי השטח .</p> <p>* טרם הכנת תכנית בינוי, יוכן ויוצג לוועדה המקומית תכנון מפורט של מפלסי הכבישים.</p> <p>* תוכנית הבינוי תוגש לאישור הוועדה המקומית גם כבקשה להיתר לתשתיות ולפיתוח השטח הציבורי במתן מענה למיצוי מלא של הזכויות בכל שטחי התוכנית.</p> <p>* תכנית בינוי ופיתוח ותכנית הכבישים למרכז התחבורה תתואם מול חברת נתיבי איילון או הגורם הרלוונטי.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במתחם בינוי :</p> <p>אישור תכנית בינוי מתחמית בהתאם למתחמי הבינוי (A-G) המסומנים בנספח הבינוי בקני"מ 1: 250 ע"י הוועדה המקומית. התוכנית המתחמית תוכן בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית 1: 500 שאושרה ע"י הוועדה המקומית ותלווה בחו"ד מהנדס העיר. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, שטחי גינון וחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, ניקוז, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.</p> <p>* תכנית הבינוי תכלול תכנון מלא ומיצוי כל זכויות הבניה במתחם הבינוי.</p>

6.20	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס של יותר מ-50% מהבניה המותרת יהיה סיום פיתוח קטע הפארק הכלול בתכנית. הצגת מילוי התנאים הסביבתיים כפי שאושרו בדו"ח הסביבתי.</p>

6.21	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	העתקת קווי תש"ן וקצא"א	תנאי למתן היתר בנייה השלמת העתקת קווי



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		תש"ן וקצא"א לרצועת התשתיות לאורך דרך מס' 4.
2	ביוב	1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בייעודי תעסוקה, תעסוקה ומלאכה, תעסוקה ומסחר, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור יהיה הפעלת תחנת השאיבה במגרש 900. היתר בנייה לתחנת השאיבה ייעשה באישור המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון שדרוג מט"ש חדרה.
3	כללי	עריכת תכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך דרכים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת. בהתאם לסעיף 6.19.
4	ביצוע שצ"פים	תנאי להיתר בנייה לתאי שטח 800 ו-11 יהיה ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים עם הבניה לתעסוקה שלגביה יוצאו היתרי בניה.
5	בכל שלב פיתוח יינתן מענה לצרכים תחבורתיים כמפורט להלן	1. כתנאי לאכלוס 50,000 מ"ר תעסוקה נדרש שדרוג מערכת הרמזור בצומת בנימינה (צומת כביש 4/דרך 653). 2. איכלוס של מעל 50 אלף מ"ר תעסוקה, ועד 2,000 מ"ר יח"ד בשכונות נחל עדה א' ו- ב', יחייב עריכת בה"ת חדשה.

7.2 מימוש התכנית





شرح حول الخارطة رقم 353-0236505 - المنطقة الصناعية الشمالية الجديدة

مجمع المنطقة الصناعية الجديد (مجمع رقم 5 في الخارطة الهيكلية الشمالية المحتلنة لمدينة "أور عكيبا") والواقع في شمال المدينة، بين وادي "عادا" غرباً وشارع رقم 4 شرقاً.

يتخلل المجمع الاستعمالات الآتية: توفير أماكن عمل، مساحات عامة أخرى مخصصة للرياضة، مساحة مخصصة لمنتزه وادي "عادا" ووادي "عادا".

هذا التخطيط يتماشى مع الخارطة الهيكلية الشمولية المصادق عليها، والتي تنص على زيادة التعداد السكاني المتوقع للمدينة.

لهذا المجمع هناك محورين رئيسيين:

- محور عرضي، شرق-غرب، والذي يصل ما بين منطقة محطة القطار الجديدة بجانب مفترق "برنيتسكي (653/4) شرقاً، مروراً بمخططنا هذا، وحتى منتزه وادي "عادا" وصولاً إلى المنطقة الصناعية الموجودة اليوم.

- محور طولي، شمال-جنوب، والذي يصل ما بين الأحياء الشرقية ل"أور عكيبا" والمدخل الجديد للمدينة (من مفترق "برنيتسكي")، مروراً بمخططنا هذا، وحتى الملعب (استاد) وللمناطق المفتوحة في الجزء الشمالي للمدينة.

على المحاور الرئيسية هناك إمكانية تطوير واجهات تجارية في الطابق الأرضي.

الواجهة الواقعة باتجاه منتزه وادي "عادا" تتخلل واجهة تجارية لرفاهية واستعمال مستخدمى المنتزه.

هذه الخارطة تشكل استمرارية للمساحات العامة المخصصة ضمن الخرائط المصادق عليها (353-0256081-1-353-0253856 أحياء وادي "عادا" السكنية "أ" و-"ب" شرقي "أور عكيبا")، كما وتشكل هذه الخارطة استمرارية للمحور الرئيسي للأحياء السكنية شمالاً واستمرارية تخطيطية للمناطق المفتوحة على مدى وادي "عادا".

سيتم تطوير المنطقة لمنتزه بلدي حيث سيتم فتح ابوابه لرفاهية الجميع. هذا المنتزه ومركزه الشمالي سيشكلون رابطاً لحيز المناطق المفتوحة بجانب وادي "عادا" وحتى المحمية الطبيعية وادي "التماسيح".

لمساحة الكلية للمنطقة الصناعية هي 460 دونم. مجموع حقوق البناء الأساسية للاستعمال "توفير أماكن عمل" هو ما يقارب 336,341 متراً مربعاً، حقوق البناء لاستعمالات مباني عامة بالتقريب 32,853 متراً مربعاً أساسياً، حقوق البناء لاستعمالات تجارية بالتقريب 61,876 متراً مربعاً أساسياً، وحقوق بناء للاستعمالات: الرياضة والاستجمام بالتقريب 2,100 متراً مربعاً.

