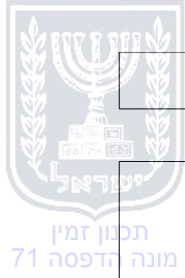


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0256081

שכונת מגורים נחל עדה ב' במזרח אור עקיבא



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משתרעת על כ-358 דונם במזרח אור עקיבא. בין דרך מס' 4 לנחל עדה. התכנית מצויה בתחום השיפוט של אור עקיבא, על קרקעות שבעיקרן קרקעות בבעלות מדינה ומקודמת ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

התכנית חלה בתחום המרקם העירוני על פי תמ"א 35, בתחום השטח לפיתוח עירוני על פי תמ"מ 6 והיא תואמת לתכנית המתאר החדשה של אור עקיבא, בכל הנוגע לייעודי הקרקע למגורים, מערך הדרכים ושטחי ציבור.

באמצע השכונה עובר פארק נחל עדה, שבילים ופארקים מקשרים בין בנייני המגורים לפארק נחל עדה. התכנית מציעה מגורים בהיקף של כ-1285 יח"ד במגוון סוגי בניה רוויה ובגבהים שבין 7 קומות ל-21 קומות. צפיפות המגורים הממוצעת בתכנית היא 11.5 יח"ד לדונם (נטו).

לתכנית נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור בתיאום עם 'נחל עדה א' (353-0253856) המקודמת ממזרח. במרכז השכונה מציעה התכנית ביי"ס יסודי ובחלקה המערב שטח המיועד גני ילדים. בנוסף בחלק המזרחי של השכונה אותו מקדמת עיריית אור עקיבא יוקם ביי"ס מקיף, גני ילדים, פעוטון ומועדון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת מגורים נחל עדה ב' במזרח אור עקיבא

מספר התכנית 353-0256081

1.2 שטח התכנית 357.868 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
	X קואורדינאטה	193281
	Y קואורדינאטה	713377

1.5.2 תיאור מקום בחלקה המזרחי של אור עקיבא, מדרום לרחוב הזית וממערב לכביש 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10199	מוסדר	חלק	70	6-11, 18, 25, 68-69, 73
10200	מוסדר	חלק	8-13, 23-30	4, 7, 14-16, 18-20, 31, 33-34, 37, 41
10202	מוסדר	חלק		5, 54-55, 57, 61, 67-68
10526	מוסדר	חלק		26
10629	מוסדר	חלק		49
10635	מוסדר	חלק	171	50-51, 175
10646	מוסדר	חלק		16-17, 183
12673	מוסדר	חלק		130-131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/07/1979	1929	2554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 926 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 926
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0135988 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0135988
12/02/1959	695	649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 399 ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 399 ג
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4



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				דני בסנוסוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דני בסנוסוף		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		15	01/12/2019	אירנה זברובסקי	15: 28 01/12/2019	מים וביוב	לא
דברי הסבר בערבית	מחייב		1	15/12/2019	דני בסנוסוף	13: 27 15/12/2019	דברי הסבר בערבית	כן
דו"ח סביבה	מנחה		59	10/06/2017	רון לשם	10: 10 16/12/2019	חלק 2 - נספחים	לא
דו"ח סביבה	מנחה		87	01/11/2019	רון לשם	10: 13 16/12/2019	חלק 1 עמודים 1-87	לא
דו"ח סביבה	מנחה		60	01/11/2019	רון לשם	10: 23 16/12/2019	חלק 1 - מעמוד 88 עד 147	לא
חשמל	מנחה		5	26/11/2019	אריאל מלכה	11: 16 01/12/2019	תאורה חשמל ותקשורת	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	18/11/2019	חיים גלנצר	11: 30 01/12/2019	טבלאות מתחם דרום	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	18/11/2019	חיים גלנצר	11: 32 01/12/2019	טבלאות מתחם צפון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		80	18/11/2019	חיים גלנצר	11: 36 01/12/2019	נספח לטבלאות איזון	לא
ניקוז	מנחה		18	01/11/2019	אירנה זברובסקי	10: 16 15/12/2019		לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		25	29/06/2017	ישראל קלר	11: 57 10/12/2019		לא
סקר גיאולוגי	מנחה		29	02/12/2019	אורי דור	10: 57 02/12/2019	סקר סיכוני רעידות אדמה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	19/11/2019	זאב ברקאי	10: 09 15/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		35	04/07/2017	אזמנוב עמרי	12: 12 01/12/2019	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה		114	01/11/2019	רות בן זינו	11: 49 01/12/2019	בה"ת	לא
תשתיות	מנחה		11	01/11/2019	אירנה זברובסקי	15: 26 01/12/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	אירנה זברובסקי	11: 52 16/12/2019	מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	20/11/2019	אירנה זברובסקי	11: 53 16/12/2019	תשתיות מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	2	27/11/2019	דני בסנוסוף	15: 46 15/12/2019	חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	27/11/2019	דני בסנוסוף	14: 52 15/12/2019		לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 1250	1	17/07/2019	אזמנוב עמרי	17: 00 15/12/2019		לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	02/12/2018	אריאל מלכה	15: 21 15/12/2019	חשמל ותקשורת	לא
חשמל	מנחה	1: 1250		02/12/2018	אריאל מלכה	15: 22 15/12/2019	תאורה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	20/11/2019	אירנה זברובסקי	11: 54 16/12/2019	חתכים טיפוסיים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	אירנה זברובסקי	11: 56 16/12/2019	תנוחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	06/11/2018	אזמנוב עמרי	17: 30 15/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	06/11/2018	אזמנוב עמרי	17: 22 15/12/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/11/2018	רות בן זינו	15: 34 15/12/2019	שלב סופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/11/2018	רות בן זינו	15: 33 15/12/2019	תחבורה ציבורית ואופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/11/2018	רות בן זינו	15: 36 15/12/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	אירנה זברובסקי	11: 57 16/12/2019	תאום העתקת תשתיות דלק	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/10/2019	דני בסנוסוף	17: 28 15/12/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630684		hooda@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630684		hooda@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני בסנוסוף	33190	שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8371844	04-8378813	Office@arch-sb.com
שמאי מקרקעין	שמאי	חיים גלנצר	227	אינג' חיים גלנצר - המכון לשמאות והנדסה	תל אביב- יפו	שארית ישראל	35	03-6822128	03-6822125	shamaut@glancer.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה זברובסקי	54331	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	irena-z@bj- is.com
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	אריאל מלכה	100629	אריאל מלכה מהנדסים ויועצים בע"מ	כפר סבא	(2)		077-9300818	09-7661394	ariel@arielm alka1.com
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	ארלוזורוב) (3	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אזמנוב עמרי		עמרי אזמנוב אדריכלות נוף	חולון	ידין יגאל (4)	11	03-6391089	03-6391088	omri@tsv- nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רות בן זינו	5153060	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	ha- office@amy metom.co.il
יועץ קרקע וביסוס	יועץ	ישראל קלר	8682	ישראל קלר יועץ לביסוס ושרותים הנדסיים בע"מ	קרית אתא	בצרי יוסף	23	04-8401397	04-8401398	office@klar.c o.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
גיאולוגיה לתכנון והנדסה	יועץ	אורי דור			בית קשת	(5)		04-9982205		

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

(2) כתובת: ת.ד. 600.

(3) כתובת: ארלוזורוב 10/23.

(4) כתובת: אדריכל נוף.

(1) כתובת : ת.ד. 3694.

(5) כתובת : בית-קשת מיקוד 1524000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה של כ-1285 יח"ד בבניה, הקצאת שטחים לצרכי ציבור ושילוב שטחי מסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

- א. שינוי ייעודי קרקע, מקרקע חקלאית למגורים, דרכים, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים (1,285 יח"ד), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
- ג. קביעת הנגישות אל השטח ומערכת הדרכים בתוך השכונה.
- ד. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת תכליות ושימושים והגדרת זכויות בניה.
- ו. קביעת בינוי מנחה.
- ז. מתן הוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות ותנאים להיתר בניה.
- ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה והפקעה.
- ט. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	214 - 210, 203, 201
מגורים ג'	209 - 204, 202
מגורים ד'	200
מתקנים הנדסיים	4021, 409 - 401
מבנים ומוסדות ציבור	307, 301, 300
שטח ציבורי פתוח	3143 - 3141, 3081, 317 - 310, 308, 306 - 302
נחל/ תעלה/מאגר מים	6003 - 6001, 601, 600
דרך מאושרת	309, 121, 119, 117, 115, 108, 106, 105, 102, 100
דרך מוצעת	3144, 1132, 1131, 1011, 124 - 122, 118, 116, 114 - 112, 107, 104, 103, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	314, 312
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	121, 115, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	600
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	312, 311
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	119, 105, 100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	1011, 124, 122, 114, 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	209
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	313
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	100
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	6003, 6001, 600
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	3143 - 3141, 314, 312
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	119, 117, 108, 106
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1132
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	214 - 212, 210
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	404
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	6002, 6001, 601
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3141, 317, 314, 313
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	122
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	307
זיקת הנאה	דרך מאושרת	106
זיקת הנאה	דרך מוצעת	116, 114, 112, 103, 101
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה	מגורים ב'	214
זיקת הנאה	מגורים ג'	204
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	317, 310, 303, 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	209, 207, 202
חזית מסחרית	מגורים ד'	200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	123, 116
מבנה להריסה	מגורים ב'	213, 211
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	310
ציר נחל	דרך מאושרת	100
ציר נחל	דרך מוצעת	1011
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	6002, 6001, 601, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100, 102, 105, 106, 108, 115, 117, 119, 121, 309
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	101, 103, 104, 107, 112 - 114, 116, 118, 112 - 122, 124, 1011, 1131, 1132, 3144
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300, 301, 307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	201, 203, 210 - 214
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	202, 204 - 209
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	401 - 409, 4021
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	600, 601, 6001 - 6003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302 - 306, 308, 310 - 317, 3081, 3141 - 3143
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	100, 102, 105, 106, 108, 115, 119, 121, 309
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	101, 103, 104, 107, 112 - 114, 116, 118, 112 - 122, 124, 1011, 1131, 1132, 3144
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301, 307
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	210 - 214
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	204 - 206, 208
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	401 - 405, 4021
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	600, 601, 6001 - 6003
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	302, 305, 308, 310 - 315, 317, 3081, 3141, 3142

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר למבני ציבור	460.03	0.13
דרך מאושרת	47,568.03	13.29
מגורים א'	553.02	0.16
מעבר צינור נפט	26.02	0.01
פס ירוק	23,613.05	6.60
קרקע חקלאית	185,808.31	51.92

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.55	1,980.11	שטח ציבורי פתוח
27.35	97,860.13	תעשייה קלה ומלאכה
100	357,868.7	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.25	25,956.9	דרך מאושרת
21.27	76,103.78	דרך מוצעת
11.36	40,671.01	מבנים ומוסדות ציבור
14.93	53,416.75	מגורים ב'
14.69	52,567.26	מגורים ג'
1.77	6,341.53	מגורים ד'
0.21	752.85	מתקנים הנדסיים
6.06	21,676.87	נחל/ תעלה/מאגר מים
22.46	80,381.77	שטח ציבורי פתוח
100	357,868.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבני מגורים</p> <p>2. שירותים טכניים, חדרי טרנספורמציה ומתקני תשתית תת קרקעיים כגון צוברי גז לשימוש הדיירים.</p> <p>בקומת תת קרקע יותרו השימושים הבאים: חניות, מחסנים ומתקנים ומערכות טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר מבואה (לובי) בגובה 5 מ'.</p> <p>2. המבנים יתוכננו כך, שייכללו בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p> <p>3. המחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. תיאסר בניית קומת עמודים מפולשת.</p>
ב	קווי בנין
	<p>1. אם יבנו במגרש יותר מבניין אחד, המרווח ביניהם לא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>2. הבניינים יוצמדו ככל הניתן לקו בניין קדמי בכדי לשמור על אופי הבניה המרקמית.</p>
ג	הערות לטבלת הזכויות
	20% מיחידות הדירור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבני מגורים.</p> <p>2. שירותים טכניים, חדרי טרנספורמציה ומתקני תשתית תת קרקעיים כגון צוברי גז לשימוש הדיירים.</p> <p>3. בתאי שטח 202, 207, 209 יותרו בקומת הקרקע של הבניינים בני 21 קומות שטחי מסחר, מסעדות ובתי קפה.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר מבואה (לובי) בגובה 5 מ'.</p> <p>2. לאורך כביש 1 בתכנית החניות יהיו בעורף המגרשים.</p> <p>3. המבנים יתוכננו כך, שייכללו בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לא תותר הצמדת גינות בחזית קדמית במגרשים במבנים בני 21 קומות בתאי שטח 202, 207, 209</p> <p>2. המחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. תאסר קומת עמודים מפולשת.</p>

4.2	מגורים ג'
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. אם יבנו במגרש יותר מבניין אחד, המרווח ביניהם לא יפחת מ-8 מ'. 2. הבניינים יוצמדו לקו בניין קדמי בכדי לשמור על אופי הבנייה המרקמית. תותר הרחקת הבניינים בפינות הרחובות מקו הבניין עד 10 מ' לכל היותר.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק קווי דלק ונפט קיימים המיועדים להעתקה לרצועת תשתיות ממערב לכביש 4</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבני מגורים 2. שירותים טכניים, חדרי טרנספורמציה ומתקני תשתית תת קרקעיים כגון צוברי גז לשימוש הדיירים. בקומות תת קרקע יותרו השימושים הבאים: חניות, מחסנים ומתקנים ומערכות טכניות. 3. בתא שטח 200 יותרו בקומת הקרקע של הבניינים בני 21 קומות שטחי מסחר, מסעדות ובתי קפה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. תותר מבואה (לובי) בגובה 5 מ'. 2. לאורך כביש 1 בתכנית החניות יהיו בעורף המגרשים. 3. המבנים יתוכננו כך, שייכללו בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הצמדת גינות בחזית קדמית במגרשים במבנים בני 21 קומות בתא שטח 200. 2. המחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. תאסר קומת עמודים מפולשת.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. אם יבנו במגרש יותר מבניין אחד, המרווח ביניהם לא יפחת מ-8 מ'. 2. הבניינים יוצמדו לקו בניין קדמי בכדי לשמור על אופי הבנייה המרקמית. תותר הרחקת הבניינים בפינות הרחובות בתא שטח 200 מקו הבניין עד 10 מ' לכל היותר.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p>



4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	מיועד לתחנות השנאה (טרנספורמציה)
4.4.2	הוראות
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה פעילות קהילתית, דת, שרותי רווחה, פנאי, ספורט, דיור מוגן, מוסדות חינוך לגיל הרך, גני ילדים, בריאות, שירותים מוניציפליים, חדרי טרנספורמציה מונה הדפסה 71 ותקני תשתית תת קרקעית של גז וצוברי גז.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח מגרשי הספורט בתחום מבנים ומוסדות ציבור, יהיו נגישים לציבור הרחב. חצר מגרש המכיל שטחי ספורט תהיה מגודרת בגידור שאיננו אטום.
ב	קווי בנין קו הבינין יהיו 4 מ' כמסומן בתשריט. בתא שטח 300 יהיו קווי הבינין 2 מ'. המרווח בין הבינינים במגרש ייקבע במסגרת תכנית הבינוי לעת הוצאת היתר בניה.
ג	הנחיות מיוחדות תא שטח 307 : שימושים : מוסדות חינוך, רווחה וקהילה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 307 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לשימוש המוצע ביחס למגבלות החלות על שטח זה ממתחם התעשייה הסמוך.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	מגרשי משחקים וספורט למגוון הגילאים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינות, פינות ישיבה מוצלות, גשרים מעל לנחל עדה, קיוסק/מסעדה/בית קפה, שירותים ציבוריים ומחסן תפעולי לצורכי הפארק וחניה לבאי הפארק. מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תאי שטח : 303, 302, 315, 310, 305, 308, 306, 304 1. השטחים הציבוריים יפותחו באופנים שונים, לפי שימושים ומיקומים ובאישור מהנדס העיר. 2. לא תורשה כניסת כלי רכב או חניה בשצ"פים, למעט כניסת רכב חירום ושירות. 3. פיתוח השצ"פים יבוצע בצמידות להתקדמות הבניה של אזור המגורים ומבני הציבור הצמודים אליהם, בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 4. שטחי השצ"פים שאינם מרוצפים ומפותחים בצורה אינטנסיבית, יגוננו ויושקו במערכת טפטוף. הגינון יהיה בצמחיה מקומית שאינה מחייבת השקיה, או חסכונית בצריכת המים. 5. כל אזורי הפעילות בשצ"פים יהיו מונגשים על פי תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. ב. פיתוח השצ"פ לאורך נחל עדה. תאי שטח 313, 314 פיתוח השצ"פ לאורך נחל עדה יתבסס על העקרונות הבאים :

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. תוכן תכנית נוף ופיתוח כוללנית לאורך הנחל, אשר תכלול טיילת, שני גשרי מעבר כהמשך לדרכים מס' 1 ו-2 גינון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן, תאורה, ניקוז וכד'.</p> <p>2. הפיתוח יהיה אקולוגי ככל הניתן ובצמחיה מקומית.</p> <p>3. לאורך הנחל יתאפשרו גשרים למעבר הולכי רגל ואופניים.</p> <p>4. בתאי שטח 312, 314 תתאפשר בניית בתי קפה. לפי זכויות הבנייה המופיעות בטבלת הזכויות.</p> <p>5. הקמת הגשרים תיערך בד בבד עם פיתוח השטחים הפתוחים לאורך הנחל ובמקביל לפיתוח מתחמי המגורים.</p> <p>ג. קיוסק/מסעדה/בית קפה</p> <p>1. בפארק נחל עדה סומן סימבול למבנה לצרכי תרבות ופנאי שימש לקיוסק/מסעדה או בית קפה. תותר סטייה של עד 50 מ' מהסימבול. המיקום המדויק ייקבע ע"י עיריית אור עקיבא, במסגרת תכנית הבינוי ובלבד שהוא יתרחק לפחות 25 מ' מגדת נחל עדה.</p> <p>2. חלק מהבנין ישמש גם למחסן שירות לצורכי גינון ותחזוקה ולשירותים סניטריים לשימוש באי הפארק.</p> <p>3. המבנים יהיו חד קומתיים, ישתלבו בפיתוח השצ"פ ויבנו באופן בו שטח החצר הצמוד למבנה יהיה גדול פי 2 משטח המבנה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 312: ניתן יהיה לאפשר חיבור בין תחום התכנית לאזור התעסוקה הגובל בה מצפון למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמעבר עילי או מעבר תחתי מתחת לרחוב הזית. סוג המעבר ומאפייניו ייקבעו בתכנית הפיתוח שתיערך לפארק נחל עדה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>קווי דלק ונפט קיימים המיועדים להעתקה לרצועת תשתיות ממערב לכביש 4. לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. עורק ניקוז ופיתוח לצורכי ניקוז.</p> <p>ב. גשרי מעבר לרכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום תאי שטח 312 ו-314 תותר הקמת גשר להולכי רגל מעל נחל עדה, אשר מיקומו הסופי ייקבע על ידי עיריית אור עקיבא במסגרת התכנון המפורט לביצוע.</p> <p>2. הגשר יחובר לטיילת ולשבילי האופניים, המתוכננים בתחום נחל עדה.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. עורק ניקוז ופיתוח לצורכי ניקוז בהתאם לאישור רשות ניקוז.</p> <p>ב. גשרי מעבר לרכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמסומן בתכנית הבינוי ובאישור רשות הניקוז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק קווי דלק ונפט קיימים המיועדים להעתקה לרצועת תשתיות ממערב לכביש 4. לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תכנון מפורט של הדרכים יעשה בשיתוף אדריכל נוף ויאושר ע"י מהנדס העיר. ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופניים לפי נספח התנועה, ינטעו עצים וישולבו ערוגות צמחיה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 100 : ניתן יהיה לאפשר חיבור בין תחום התכנית לאזור התעסוקה הגובל בה מצפון למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמעבר עילי או מעבר תחתי מתחת לרחוב הזית. סוג המעבר ומאפייניו ייקבעו בתכנית הפיתוח שתיערך לפארק נחל עדה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק קווי דלק ונפט קיימים המיועדים להעתקה לרצועת תשתיות ממערב לכביש 4. לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תכנון מפורט של הדרכים יעשה בשיתוף אדריכל נוף ויאושר ע"י מהנדס העיר. ב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות ושבילי אופניים לפי נספח התנועה, ינטעו עצים וישולבו ערוגות צמחיה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק קווי דלק ונפט קיימים המיועדים להעתקה לרצועת תשתיות ממערב לכביש 4.</p>

דרך מוצעת	4.9
לא יתאפשרו כל עבודות פיתוח במרחק 7 מ' מכל צד מקווי הדלק המיועדים להעתקה, למעט עבודות פיתוח שנועדו לצורך העתקת הקווים.	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
2	2	2	1	5	25			275	66871.75	75%	40%	160%	24234	300		מבנים ומוסדות ציבור	
2	2	2	1	5	25			275	11580.25	75%	40%	160%	4119	301		מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	2	7	29	8.46	38	55	230	10323	3293	1900	4180	4493	201		מגורים ב'
5	4	5	2	7	29	9	50	55	238	13583	4333	2500	5500	5701	203		מגורים ב'
5	5	5	2	7	29	10	124	55	278	33687	10747	6200	13640	12115	210		מגורים ב'
5	5	5	2	7	29	8	62	55	228	16843	5373	3100	6820	7390	211		מגורים ב'
5	5	5	2	7	29	10	69	55	329	22548	7193	3450	7590	7726	212		מגורים ב'
5	5	5	2	7	29	9	69	55	266	20647	6587	3450	7590	9645	213		מגורים ב'
5	5	5	2	7	29	9	81	55	216	18745	5980	4050	8910	6361	214		מגורים ב'
5	5	4	2	21	76	15.37	131	55	448	38208	11353	9170	14410	8521	202	מגורים	מגורים ג'
5	5	4		1 (1)				55		600		200	400	8521	202	מסחר	מגורים ג'
5	5	4	2	7	29	10.65	76	55	289	20647	6587	3800	8360	7083	204		מגורים ג'
5	4	4	2	7	29	8.25	43	55	224	11682	3737	2150	4730	5212	205		מגורים ג'
5	4	5	2	7	29	10.74	62	55	292	16843	5373	3100	6820	5773	206		מגורים ג'
5	5	5	2	21	76	16.16	157	55	471	45792	13607	10990	17270	9683	207	מגורים	מגורים ג'
5	5	5		1 (1)				55		600		200	400	9715	207	מסחר	מגורים ג'
5	5	5	2	7	29	7.41	43	55	201	11682	3727	2150	4730	5800	208		מגורים ג'
5	5	5	2	21	76	15.38	161	55	449	46958	13953	11270	17710	10469	209	מגורים	מגורים ג'
5	5	5		1 (1)				55		600		200	400	10469	209	מסחר	מגורים ג'
5	4	4	2	21	76	18.59	118	55	542	34417	10227	8260	12980	6342	200	מגורים	מגורים ד'
5	4	4		1 (1)				55		600		200	400	6342	200	מסחר	מגורים ד'
				1	4					200		(3) 100	(2) 100	29017	312		שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
								200			100 (2)	100 (3)	17872	314		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	1	4	21		275	281964	75%	40%	160%	12324	307		מבנים ומוסדות ציבור	
1	1	1		1	4			55			55		- 401 409		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	0	300		מבנים ומוסדות ציבור
	0	301		מבנים ומוסדות ציבור
950	5	201		מגורים ב'
1250	5	203		מגורים ב'
3100	5	210		מגורים ב'
1550	5	211		מגורים ב'
2075	5	212		מגורים ב'
1900	5	213		מגורים ב'
1725	5	214		מגורים ב'
3275	5	202	מגורים	מגורים ג'
	5	202	מסחר	מגורים ג'
1900	5	204		מגורים ג'
1075	5	205		מגורים ג'
1550	5	206		מגורים ג'
3925	5	207	מגורים	מגורים ג'
	5	207	מסחר	מגורים ג'
1075	5	208		מגורים ג'
4025	5	209	מגורים	מגורים ג'
	5	209	מסחר	מגורים ג'
2950	5	200	מגורים	מגורים ד'
	5	200	מסחר	מגורים ד'
		312		שטח ציבורי פתוח
		314		שטח ציבורי פתוח
	0	307		מבנים ומוסדות ציבור
	1	409 - 401		מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבנין לחניוניים תת-קרקעיים יהיו לפי קווי הבנין העיליים או עד 75% משטח המגרש - הגדול מביניהם.

ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לחניה תת קרקעית, מחסנים, מתקנים ומערכות טכניות

- ד. השטח המדוייק (הסופי) של המגרשים יקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום שיוכן לאחר אישור תכנית זו.
- ה. כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללות 20% דירות קטנות בכל תאי השטח הכוללים בייעוד מגורים.
- ו. גובה המבנים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים.
- ז. לא יותר ניוד שטחים מקומות תת קרקע לקומות מעל לקרקע.
- ח. בבניינים בני 7-8 קומות סטייה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- (2) קיוסקו מסעדה/מזנון - 100 מ"ר.
- (3) מחסן שירות לצורכי גינון ותחזוקה 40 מ"ר, ושירותים סניטריים לבאי הפארק 60 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

א. כללי

היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.

ב. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר. סוג החיפוי יקבע בהיתר הבניה, בכפוף לאישורו של מהנדס העיר.

ג. צנרת

תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, ניקוז, מים, ביוב ומיזוג אויר על קירות הבניינים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.

ד. מכלי גז ודלק

יותר מכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ה. גגות

כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.

התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. תותר הקמת מערכות פוטוולטאיות ע"ג הגגות.

כל שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בניינים ומשמשים כמרפסות ירוצפו.

בגגות שטוחים, שאינם משמשים למרפסת, יכוסה הגג בשכבת אגרגט בהיר.

קולטי ודודי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק מהבניין, או ע"י מעקה גבוה מסביב לכל הגג.

ו. מזגנים

הבקשה להיתר בנייה תכלול מיקום מוסדר ומוסתר למעבי המזגנים. עיצוב המסתור יהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה. לא יותר מיקום אחר למעבים. תצורף חוות דעת של יועץ אקוסטי לעניין הבטחת מניעת מטרד אקוסטי ממעבי המזגנים.

ז. כביסה

מתקנים לתליית כביסה יוסתרו. המסתורים יהוו חלק מהפתרון העיצובי של הבניין כאלמנט אדריכלי רציף לאורך כל הקומות, בנוי מחומרים קשיחים ועמידים.

לא יותר מסתורים דירתיים בודדים.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

לפני הוצאת היתר בניה תאושר, תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית.

תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, עיצוב

חזיתות הבניינים וחומרי גמר, מפלסי הבניה והפיתוח, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני

6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>תשתית ופינוי אשפה, גדרות, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים. תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלוא זכויות הבניה ויח"ד בתכנית.</p> <p>תכנית הפיתוח תעשה בליווי אדר' נוף ותכלול תכנית נטיעות, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור, עצים להעתקה ולכריתה בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p> <p>גבהי הכבישים המוצעים בתכנית, הינם גבהים מינימליים הנגזרים מרום פשט ההצפה של נחל עדה בתחום התכנית, ואין להנמיך אותם.</p> <p>עקרונות הפיתוח הנופי בתחום התכנית והגדרת אזורי הגינון במתחמי המגורים בפרט ייקבעו על פי עקרונות הפיתוח הסביבתי המפורטים בסעיף 6.12</p>	
6.3	עתיקות
<p>א. 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>ב. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו, כפי שנקבע בדין 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 ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ג. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית שרון כרמל איגוד ערים חדרה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ד. מיתון רוחות: יש לשלב עצים ירוקי-עד עם ציפוף עלים גבוה, או אלמנטים פסיים למיתון רוחות סביב פינות הבניינים המוצעים ובמעברים באזורים המסומנים בתרשים ג.4 (1-5) בנספח הסביבה. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה בשלב התכנון המפורט ובליווי היועץ הסביבתי.</p>	





איכות הסביבה	6.4
<p>ה. ערכי טבע:</p> <p>הנחיות לפני ביצוע העבודות:</p> <p>1. לפני תחילת העבודות יש לבצע סילוק מינים פולשים על ידי כריתת עצים והדברה בליווי והנחיית אקולוג מטעם היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>2. לפני תחילת העבודה יש לבצע סילוק מפגעי פסולת יבשה משטח התכנית.</p> <p>פיתוח אקסטנסיבי של גדות הנחל בשטח התכנית:</p> <p>1. מניעת שימוש באמצעי הדברה בשולי ערוץ הנחל.</p> <p>2. פיתוח ושתילת הצמחייה בגדות הנחל יעשה בליווי אקולוג ויכלול שילוב צמחיית נחלים ושחזור בית גידול לח וכן צמחיית חולות בפיתוח הנופי של שולי ערוץ הנחל תוך שימוש במינים מקומיים.</p> <p>צמחייה:</p> <p>1. יש להימנע משימוש במיני צמחים מרשימת המינים הלא רצויים (אתר המשרד להגנת הסביבה) בגינון הציבורי והפרטי בשטח התכנית.</p> <p>ו. פסולת וחומ"ס:</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תכנית לדיגום קרקע, בהתאם לביצוע פאזה מקדימה של דיגום גז קרקע פסיבי לאורך קווי הדלק, ומתן הנחיות לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שתמצא, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. תחנת מעבר:</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לפני הסדרה של תחנת המעבר, העברה או הסדרה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>ח. מניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה:</p> <p>הפעילות באתר העבודות תהיה בימי חול, בין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד.</p> <p>בכל מקרה בו תידרש ביצוע עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית אור עקיבא.</p> <p>כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה מחזרה והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים ? 1996.</p> <p>על הקבלן המבצע את העבודה לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ופגיעה בסביבה, בהתאם למפורט במסמך הסביבתי ובהתאם לדרישות נוספות, במידה ויעלו במהלך ביצוע העבודות על ידי היחידה לאיכות הסביבה אור עקיבא.</p> <p>תנאי להיתר בניה יידרש נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון לתכנית יהיה פינוי פסולת בניין לאתר מוסדר/גריסתה לשימוש חוזר בתחום התכנית.</p> <p>שטחי התארגנות:</p> <p>1. שטחי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול ולא יגלשו לתחום הנחל וסביבותיו.</p> <p>מניעת מפגעי רעש:</p> <p>1. יש להבטיח שכל ציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש</p>	

בלתי סביר מצידוד בנייה), התשל"ט 1979. לצורך כך לפני תחילת בצוע העבודות יבוצעו ע"י הקבלן מדידות רעש לכלי העבודה המכאניים.

2. בכל מקרה, מפלס הרעש מאתר החפירה לא יעלה על המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20 (dBA), כאשר המדידה מתבצעת מחוץ לחדר החשוף לרעש.

3. רעש מכל הציוד המופעל באתר דרך קבע יהיה מושתק על מנת לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
מניעת מפגעי אבק:

1. הרטבת דרכים לא סלולות בייחוד בחודשי הקיץ (איסור גורף בשימוש בתמלחות).

2. הגבלת מהירות תנועת כלי רכב בדרכים לא סלולות כולל תמרור ואכיפה ל-35 קמ"ש לכל היותר ובכל מקרה למהירות שלא תגרום למפגע.

3. איסור כניסת כלי רכב זרים לאתר ושימוש בדרכים לא סלולות.

4. בדרכים לא סלולות אשר לא ניתן למנוע בהן פיזור אבק יש להגן מפני רוח על ידי קירות ניידים.

5. משאיות המובילות אגרגטים אל ומתוך אתר העבודה יכוסו בזמן הנסיעה באופן שימנע פיזור אבק.

6. יש לטפל בעפר ובאגרגטים כך שתמנע יצירת אבק, לרבות שפיכה מגובה מינימאלי ופריקה והעמסה במהירות נמוכה ככל הניתן.

7. יש לשמור על ניקיון גלגלי כלי רכב העולים מהאתר לכבישי השכונה על ידי שטיפה.

8. כיסוי ערמות אגרגטים ועפר ואו הרטבתם במידת הצורך.

9. איסור עבודה הגורמת לאבק בתנאי מזג אויר קיצוניים כגון יובש ורוח חזקה לכיוון שימושי רגישים.

10. גידור שטח העבודה בגדר אטומה (איסכורית, יוטה) בגובה של כ: 2 מ'.

11. כל בור קידוח יורטב ויכוסה בחומר קשיח למניעת אבק.

12. יש להרטיב את השכבה העליונה של עודפי העפר במשאיות ולכסות את המשאיות ביריעות לפני יציאה מהאתר.

13. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, לפי הצורך ולפחות 2-3 פעמים בכל יום עבודה, בכדי לצמצם פיזור אבק בגין תנועת משאיות.

14. יש למקם שוקת לשטיפת גלגלי משאיות היוצאות משטח הפרויקט.

15. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו הרחק ככל הניתן משימושי קרקע רגישים, במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היוצרות אבק.

16. הרטבה של השטח בו מתבצעות פעולות הגורמות להיווצרות מוקדית של אבק.

17. יש לטאטא/לנקות את דרכי הגישה לשטח הפרויקט בסוף כל יום עבודה, למרחק 50 מטר מפתח הכניסה/יציאה.

18. ניתן להשתמש בחומר בתערובת בנטונייט במים בלבד ואסור לפזר את החומר בסביבה במצב יבש או לאחסן את החומר במצב יבש ללא סגירה בתוך כלי אחסון.


פינוי עודפי עפר ופסולת בניה:



1. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפזרו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

2. תנאי להיתר בניה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה.

3. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר טיפול פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס כתנאי



6.5	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>לקבלת טופס 4.</p> <p>4. יש לבצע גריסה בתחום התכנית ולהשתמש בתוצרים.</p> <p>5. יש לאתר מיקום למגרסה ניידת, שלא יגרום למפגעים סביבתיים.</p> <p>6. עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו על-ידי קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.</p> <p>7. בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.6	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה: 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>

חשמל	6.6
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>חדרי טרנספורמציה</p> <p>חדרי הטרנספורמציה ימוקמו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: מתקנים הנדסיים, בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר גם כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי בתחום המגרש.</p> <p>על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים.</p> <p>ככל הניתן, תחנות טרנספורמציה לא ימוקמו בקרבת שימושים רגישים לקרינה.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	

איחוד וחלוקה	6.7
<p>שטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד והחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם, יוקצו ויירשמו על שם העירייה בהתאם לטבלאות האיזון והחלוקה.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום זיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם 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. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. <p>ב. תכנון דרכים וחניות</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. תכנון שטחים פתוחים:</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח לתכנית זו 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):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. - בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. - כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. <p>ג. עצים להעתקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. - יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. - מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. <p>ד. עצים לכריתה:</p>	





<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>- בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר ? דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה - לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית ה. כתנאי למתן היתרי בניה ירשמו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת העצים.</p> <p>ו. עצים להעתקה : יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש, בפיחוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ז. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ח. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. שטחי ההתארגנות לעת פיתוח השטח ימוקמו 50 מ' לכל הפחות, מגדת נחל עדה.</p> <p>ב. עמדת תדלוק כלים, תמוקם במרחק של 150 מ' לכל הפחות, מגדת נחל עדה.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. שטחים פתוחים בתחום מגרשי הבניה :</p> <p>במסגרת היתר הבניה יוצגו האלמנטים הבאים :</p> <p>- שילוב עצים בוגרים, ככל הניתן, בשטחים משותפים, בחניה, ברחבת הכניסה ובמתקני החצר.</p> <p>- מיקום מתקני אשפה ודרכים לפינוי אשפה, מיקום ארונות מערכת חשמל ותיקשורת ושילובם בחזית הבניין או הטמעתם בשטחי הבניין.</p> <p>ב. חניות פרטיות בתחום המגרש :</p> <p>- החניונים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף הליכה ורכיבה במדרכה ובגינון המתוכנן בה.</p> <p>ישולבו עצים בתחום החניות הפתוחות, בשיעור של עץ לכל 5 חניות.</p>	

- תכנון חניון תת קרקעי החורג מקו הבניין, ישאיר רצועת חיץ בגבול המגרש ברוחב 3 מ' שתהיה על קרקע טבעית. ברצועה זו יש לטעת עצים בוגרים.
- שכבת אדמה מעל החניונים התת קרקעיים באזורי הגינון תהיה בעובי 1.5 מ' לפחות לצורך נטיעת עצים.
- תתוכנן מערכת טפטוף, דישון והניקוז לגן על גג החניון.
- ג. מתקנים טכניים כגון פילרים, מונים והידרנטים, ישולבו בגדרות ויוסתו מחזית הכביש. כל הפרטים יוגשו לאישור מהנדס העיר.
- ד. קירות תומכים, קירות ניקיון ומסלעות:
- גמר הקירות יבוצע מחומר קשיח באיכות גבוהה. החיפוי לפי הנחיות תכנית מפורטת והנחיות העירייה לפיהן יבנו כל הקירות בשטח התכנית.
- קירות גבוהים מ-60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
- לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב, לשצ"פ או למבנה ציבורי- חיפוי קיר אקוסטי וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- גדרות ומעקות לאורך כבישים יקבעו בתכנית מפורטת ע"י אדריכל נוף וייושמו לאורך כל הרחוב.
- ה. ריהוט רחוב:
- כלל האלמנטים של ריהוט הרחוב יהיו כחלק מתפישה עיצובית מגובשת ועקבית. הדגמים והחומרים יהיו אחידים בכל הנוגע לתאורת רחוב, ספסלים ושילוט.
- שוחות תשתית - יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות חפים ממכסי שוחות ובורות. במקומות בהם אין זה מתאפשר יש לשלב את המכסים בדוגמאת הריצוף.
- ו. הנחיות לתכנון צמחיה:
- בתחום המגרש, בגבולו הפונה לשצ"פ ולרחוב תתוכנן רצועת צמחיה של 3-1.5 מ' אשר תכלול עצים בוגרים במרחקים של 8-10 מ'. גודל 7 לפחות (לפי הגדרת משרד החקלאות).
- כל שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת טפטוף לצמחים או המטרה לדשא.
- לאורך המדרכות יינטעו שדרות עצים בתחום רצועת הרחוב.
- תנתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים ומותאמת לאזור. צמחיה בתחום נחל עדה תתואם עם רשות הניקוז.
- תכנון מינימלי של משטחי דשא בשצ"פים פנים שכונתיים.
- עדיפות לרסק/גזם עץ כחיפוי טבעי לשטחים שאינם מגוננים או מגוננים עם עצים בלבד.
- אדמת גינון בעומק של 30 ס"מ תפוזר בכל השטחים המיועדים לגינון.
- ז. פינוי פסולת בנייה ושטחי התארגנות:
- תאסר שפיכת פסולת בניין או אחסונה באזור בעל צמחיה טבעית בשטחים הציבוריים הפתוחים.
- יש לתאם עם מהנדס העיר אזורי התארגנות ואחסון. תנתן עדיפות לשטחי התארגנות המיועדים לבניה ובמרחק של לפחות 100 מ' מנחל עדה.
- מרבית תכנית הבינוי נמצאת על מילוי. במגרשים הגובלים בשטחים טבעיים או שצ"פים ייבנה קיר תמך בגובה עבודות העפר וזאת על מנת למנוע דרדור עבודות עפר ושפוכת לכיוון שטחים פתוחים.



פיתוח סביבתי	6.12
<p>ח. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה סיום פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והפרטיים הפתוחים הגובלים במגרשי המגורים.</p> <p>ט. הצללה</p> <p>1. במסגרת הבקשה להיתר באזורי המגורים בבניה רוויה יסומנו עצים ו/או מתקני צל (פרגולות) שיאפשרו הגנה מפני השמש לדיירים ו/או לאורחים.</p> <p>בחניונים הפתוחים, יידרש להראות בהיתר הבניה, נטיעת עץ כל 5 חניות.</p> <p>2. בתכנית הפיתוח לדרכים יסומנו במדרכות עצים כל 15 מ'.</p> <p>3. בתכנית המפורטת לביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, יסומנו עצים ומתקני הצללה שימשו את הציבור הרחב, בהגנה מפני השמש. בחניונים שימשו את באי הפארק ינטע עץ כל 6 חניות.</p> <p>י. פינוי אשפה</p> <p>המבנים יתוכננו כך שיכללו בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור.</p> <p>יא. בתכנית שתיערך לשטחי הפארק לאורך נחל עדה תוכן תכנית פיזור אור (מיפוי פוטומטרי). הכנת התכנית תתואם עם אקולוג שילווה את התכנית הכוללת למרחב ביחס לעקרונות של מניעת זיהום אור בגבול שטחים פתוחים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>א. ביוב - תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון (בכל תחום התכנית), יהיה שידרוג הנדסי של מט"ש חדרה. לטובת הרחבת קיבולת הטיפול של המט"ש.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון (בכל תחום התכנית), יהיה שידרוג הנדסי של תחנת השאיבה הראשית, הקיימת בעיר, או לחילופין הקמת תחנת שאיבה נוספת באזור התעשייה המתוכנן, מצפון לרחוב הזית ובאישור משרד הבריאות על כך, שמערכות הביוב העירוניות ערוכות לקליטת תוספת יחידות הדיור הצפויה מהתכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון (בכל תחום התכנית), יהיה תחילת ביצוע קו נוסף לשפכים בצמוד לקו הקיים מצומת פל"ים עד דרומית לכביש 65, כך שניתן מענה לשנת היעד לשפכי כל הישובים המחוברים אליו."</p> <p>ב. קווי דלק ונפט - תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה:</p> <p>1. תנאי להיתרי בניה ראשון יהיה העתקת קווי הדלק מתחום התכנית.</p> <p>2. הכנת סקר קרקע היסטורי בשטח התכנית, תוך התייחסות לקווי החומ"ס, אשר יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הכנת תכנית לביצוע סקר גז קרקע, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כפי שמפורסמות באתר האינטרנט של המשרד ומעודכנות מעת לעת ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. בהתאם לממצאי סקר גז הקרקע, ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה אופן המשך הטיפול בקרקע.</p> <p>5. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, בכל השטח המזוהם</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.</p> <p>6. ניתן לערוך עבודות לצרכי פיתוח ממערב לנחל עדה למעט בתחום רצועה ברוחב 7 מ' מכל צד של קווי הדלק והנפט המיועדים להעתקה.</p> <p>7. יש להשלים את כל הבדיקות הסביבתיות המתייחסות לסקר הקרקע ולקבל את האישורים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.13(ב) ס"ק 2-5 טרם תחילת עבודות הפיתוח ממערב לנחל עדה</p> <p>ג. במסגרת תכנית הבינוי יתווסף תדריך מילולי שיתייחס גם לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב והמגרש, כדי להבטיח איכות עירונית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה עבור כל שטח התכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח לכל שצ"פ פארק נחל עדה, ערוכה ע"י אדריכל נוף ובליווי אקולוג, אשר יקבע עקרונות לשימוש בצומח מקומי לשטח האקסטנסיבי בזיקה לגדות הנחלים תוך התייחסות להיבטים אקו-הידרולוגיים.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה הותרת האפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה במגרשי המגורים והבטחת פתרונות החניה בהתאם.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 לשעיל.</p> <p>ח. יערך תשריט לצורכי רישום שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לפתרון ניקוז על בסיס תכנית ניקוז שתיערך לכל שטח התכנית. על תכנית הניקוז להתייחס בין היתר למניעת הצפות מנחל עדה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

תשתיות	6.14
<p>א. כללי תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של עיריית אור עקיבא.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון (בכל תחום התכנית), יהיה שידרוג הנדסי של מט"ש חדרה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון (בכל תחום התכנית), יהיה שידרוג הנדסי של תחנת השאיבה הראשית, הקיימת בעיר, או לחילופין הקמת תחנת שאיבה נוספת באזור התעשייה המתוכנן, מצפון לרחוב הזית ובאישור משרד הבריאות על כך, שמערכות הביוב העירוניות ערוכות לקליטת תוספת יחידות הדיור הצפויה מהתכנית.</p>	

תשתיות	6.14
<p>4. יאסר לבנות חדרים בהם יש מים ושפכים (שרותים, מקלחות, כביסה, מטבח וכד') במפלסים התת קרקעיים.</p> <p>ג. מים</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת המים של עיריית אור עקיבא.</p> <p>אביזרים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), יותקנו בהתאם לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת)(תיקון) התש"ס-2000. אכיפת התקנת המז"חים בעסקים קיימים ומתוכננים, תעשה במסגרת היתרי הבניה, טופס 4 ורישיונות עסק.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ורשות הניקוז, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. יש להתקין מתקני כניסה לנחל, אשר יחוברו למוצאי הניקוז של השכונה.</p> <p>ה. מקלטים/מרחב מוגן</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ו. בטיחות אש</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p> <p>ז. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור</p> <p>פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.15

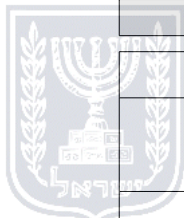
- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה-תיקון) התשע"ו - 2016, והעדיכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש וישולבו, ככל הניתן, בחניונים תת קרקעיים.
- ה. יש להמנע מרצף של חניות עיליות, כדי לא ליצור משטחי חניה גדולים. ייקבעו הפסקות בין שורות החניות במטרה לטעת עצים בשיעור של עץ אחד לכל 5 חניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6.15	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>ו. החניות העיליות בתחום המגרשים, אשר אין מתחתן קומות תת קרקעיות, ייבנו מחומר מחלחל.</p> <p>ז. במבנים בני 21 קומות, לפחות 50% ממוקמות החניה יוקצו בחניה תת קרקעית.</p> <p>ח. רחבות כיבוי אש יהיו בתחום מגרשי המגורים ולא בתחום המרחב הציבורי.</p>
6.16	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.17	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
6.18	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>במבנים בתאי שטח 200,202,207 יותקן סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות שתי תאורות L 810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139)</p> <p>גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או נגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עריכת תכנית בינוי לכל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.2	לאחר אישור תכנית זו.
2	עריכת תכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך דרכים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.	לאחר אישור תכנית זו.
3	ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים עם הבניה למגורים שלגביה יוצאו היתרי הבניה	יחד עם בניית מבני המגורים הגובלים בשצ"פ.
4	תחבורה- התכנית תבוצע בשלביות כך שתבטיח את הפיתוח התחבורתי הנדרש לשם מימושה. זאת בהתאם לשלבים המוצגים במסמך הבדיקה התחבורתית של התכנית (בה"ת): א.	<p>א. נדרש שדרוג בצומת בנימינה (צומת כביש מס'4 ודרך 1653 רחוב הזית).</p> <p>ב. נדרש ביצוע החיבור הדרומי לשכונה (צומת הבורג')</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מיח"ד 951 בתכנית זו או בתכנית "נחל עדה א"י" (353-0253856). ב. מיח"ד 2,900 בתכנית זו או בתכנית "נחל עדה א"י" (353-0253856). ג. מימוש מלא	ג. נדרש ביצוע רמזור מעגלי התנועה במחלף אור עקיבא בנוסף לשדרוג מעגל תנועה קופולוביץ' / רח' הנשיא וייצמן לדו נתיבי.
5	ביוב תנאי להיתר בניה	נדרש שדרוג מעגל תנועה קופולוביץ' / רח' הנשיא וייצמן לדו נתיבי.
		שדרוג מט"ש חדרה ושדרוג תחנת השאיבה הקיימת באור עקיבא או לחילופין אישור תחנת שאיבה נוספת באזה"ת המתוכנן מצפון לרחוב הזית.
6	העתקת קווי דלק ונפט- תנאי להיתר בניה הינו העתקת קווי דלק ונפט קיימים בתחום התכנית לרצועת תשתיות ממערב לכביש 4 בתיאום עם הגופים הנדרשים קצא"א תשן והרשות המקומית.	1. תנאי להיתר בניה ראשון. 2. ניתן לערוך עבודות לצרכי פיתוח ממערב לנחל עדה למעט בתחום רצועה ברוחב 7 מ' מכל צד של קוי הדלק והנפט המיועדים להעתקה. 3. יש להשלים את כל הבדיקות הסביבתיות המתייחסות לסקר הקרקע ולקבל את האישורים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.13(ב) ס"ק 2-5 טרם תחילת עבודות הפיתוח ממערב לנחל עדה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.



נספח דברי הסבר בערבית

לתכנית 353-0256081 שכונת מגורים נחל עדה ב' במזרח אור עקיבא

شرح الخريطة

تمتد الخريطة المقترحة على حوالي 358 دونم شرقي أور عاكيفا. بين شارع رقم 4 لناحال عيدا. تقع الخريطة ضمن نفوذ أور عاكيفا, على أراضي بأغلبيتها هي عبارة عن أراضي الدولة ويتم دعم تطويرها بمبادرة وزارة البناء والإسكان.



تقع الخريطة ضمن النطاق البلدي بموجب خريطة هيكلية قطرية 35, ضمن مجال التطوير البلدي حسب خريطة هيكلية لوائية 6 وهي تناسب الخريطة الهيكلية الجديدة لأور عاكيفا بكل ما يتعلق بتخصيص الأرض للسكن, نظام الطرق والمساحات العامة.

يمر متنزه ناخال عيدا في وسط الحي, بالإضافة للمسارات والمنتزهات التي تربط بيت المباني السكنية لمنتزه ناخال عيدا. تقترح الخريطة حوالي 1285 شقة سكنية بعدة ارتفاعات تتراوح بين 7 حتى 21 طابق. كثافة السكن المقترحة في الخريطة هي 11.5 وحدة سكنية للدونم الواحد (صافي).

تم تنظيم فحص كمي للمساحات العامة بالتنسيق مع "ناحل عيدا ا" (353-0253856) من الجهة الشرقية. تقترح الخريطة إنشاء مدرسة ابتدائية في مركز الحي وفي الجهة الغربية قطعة أرض لروضات الأطفال. كما سيتم في الجهة الشرقية من الحي التي تدعمها بلدية أور عاكيفا إنشاء مدرسة شاملة, روضات أطفال, حضانات ونادي.

