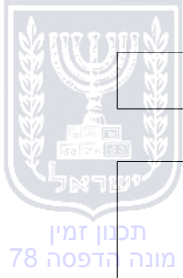


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0253856

שכונת מגורים נחל עדה א' במזרח אור עקיבא



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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-344 דונם בין דרך מס' 4 לנחל עדה, במזרח אור עקיבא. בפועל רב שטח התכנית הוא שטח פתוח שאיננו מעובד, למעט פרדס בחלק הדרומי. כמעט כל שטח התכנית הוא בבעלות פרטית.

על פי תמ"א 35 השטח מסווג כמרקם עירוני ורצועת נחל. על פי תמ"מ 6 השטח מסווג שאזור לפיתוח עירוני ושטח פתוח עירוני.

התכנית תואמת לתכנית המתאר החדשה של אור עקיבא, בכל הנוגע ליעודי הקרקע למגורים, מערך הדרכים ושטחי ציבור. שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים עוטפים את התכנית.

במערב ובדרום פארק נחל עדה, שמשלב עם התכנית שמקדם משרד הבינוי ממערב. ובמזרח התכנית שטחים ציבוריים נרחבים שימשו לפארק פונקציונלי, רצועת הפרדה מדרך מ' 4 ורצועת תשתיות עבור קוי הדלק שיוסטו ממרכז התכנית לרצועת התשתיות המסומנת בתכנית ולקו ביוב מאסף. בגבול דרך מס' 4 יוקם קיר אקוסטי.

התכנית מציעה מגורים בהיקף של כ-1600 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-15 יח"ד/דונם, במגוון סוגי בניה רוויה ובגבהים שבין 6 קומות ל-21 קומות.

בחלק המרכזי ובחלק הצפוני יועדו שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שנקבע ע"י הועדה המחוזית, במסגרת הדיונים באישור תכנית המתאר של אור עקיבא.

לתכנית נערכה פרוגרמה לשטחי ציבור בתיאום עם המתחם שמקודם ע"י משרד הבינוי. בחלק הדרומי יוקם ב"ס מקיף ובמרכז השכונה גני ילדים פעוטון ומועדון. ב"ס יסודי ותוספת גני ילדים יוקמו בחלק המערבי שמקודם ע"י משרד הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת מגורים נחל עדה א' במזרח אור עקיבא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0253856	מספר התכנית	
317.479 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	193568
קואורדינאטה Y	713027

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי של אור עקיבא, מערבית לדרך מס' 4, מדרום לרח' הזית ומזרחית לנחל עדה.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הזית	אור עקיבא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10199	מוסדר	חלק		9-10, 16-18, 24-25, 60-61, 64-65, 69, 74
10200	מוסדר	חלק		4, 14-16, 18-22, 31, 33-34, 37-39, 41
10202	מוסדר	חלק		54-55, 66-68

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0135988. הוראות תכנית 353-0135988 תחולנה על תכנית זו.	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



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				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
אקוסטיקה	מנחה		15	20/11/2019	יולי קלר	10: 47 20/11/2019		לא
ביוב	מנחה		10	09/10/2018	אבי ציזל	13: 00 20/11/2019	נספח מים וביוב	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	25/11/2019	יצחק פרוינד	15: 44 25/11/2019		כן
חוות דעת סביבתית	מנחה		215	11/12/2019	רון לשם	13: 37 12/12/2019		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		41	09/12/2019	לילך בן פורת	22: 19 10/12/2019		לא
ניקוז	מנחה		11	09/10/2018	גיל שגיא	13: 01 20/11/2019		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	04/12/2019	זאב ברקאי	23: 06 04/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	20/11/2019	דוד אלחנתי	01: 13 21/11/2019		לא
תנועה	מנחה		114	21/11/2019	דותן ריגלר כהן	14: 20 21/11/2019	בה"ת	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	אבי ציזל	12: 41 20/11/2019		לא
מים	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	אבי ציזל	12: 51 20/11/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	20/11/2019	גיל שגיא	12: 56 20/11/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	24/11/2019	דוד אלחנתי	09: 22 24/11/2019	בינוי ונוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	20/11/2019	דוד אלחנתי	01: 14 21/11/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/06/2019	דותן ריגלר כהן	10: 02 08/12/2019	גליון 1 - שלב א'	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/06/2019	דותן ריגלר כהן	10: 02 08/12/2019	גליון 2 - שלב סופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/06/2019	דותן ריגלר כהן	10: 03 08/12/2019	גליון 3 - תחבורה ציבורית	לא
תשתיות	רקע	1: 2000	1	16/12/2019	יצחק פרוינד	13: 34 16/12/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/11/2019	יצחק פרוינד	10: 13 20/11/2019		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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגיפ פרויקטים בע"מ	קרית טבעון	(1)		04-8539520		yossi@agip. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1303.

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	(1)	5	04-6303722	04-6303726	
פרטי			אגיפ פרויקטים בע"מ	קרית טבעון	(2)		04-8539520		yossi@agip.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 1303.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה (1)			04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה (1)			04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	לילך בן פורת	518	לילך בן פורת משרד שמאות מקרקעין בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-9541107		office@lbp.co.il
מהנדסת	יועץ סביבתי	ורדינה היבנר		ד. ה. ב. מד בע"מ	נתניה	מנלה גד (2)	1	09-8923244		Vardina@dhvmed.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (3)	34	02-6427684		shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(4)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
יועץ אקוסטי	יועץ סביבתי	יולי קלר		ד"ר יולי קלר בע"מ	קרית ים	סביון	18	04-8759875	04-8760079	keller.july@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8681112	dotan-r@amymetom-ta.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(4)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי - יועץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ד.ג. מגידו.

(2) כתובת : ת.ד. 8058

א.ת. חדש.

(3) כתובת : ת.ד. 3694קרית יובל.

(4) כתובת : קיבוץ איל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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- 1600 יח"ד בבניה רוויה יעוד קרקע למסחר ותעסוקה, לרבות הקצאת שטחים לצרכי ציבור, מתקנים הנדסיים וקוי תשתית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע, מקרקע חקלאית למגורים, מסחר ותעסוקה, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים וקוי תשתית.
- ב. קביעת הנגישות אל השטח ומערכת הדרכים בתוך השכונה.
- ג. קביעת תכליות ושימושים, הגדרת זכויות בניה והוראות בניה.
- ד. קביעת בינוי מנחה וקביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- ה. מתן הוראות בניה ופיתוח השטח כולל תשתיות ותנאים להיתר בניה.
- ו. הקצאת מגרשים לבעלים בהתאם ללוחות הקצאה ואיזון שנערכה ללא הסכמת הבעלים.
- ז. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 78תכנון זמין
מונה הדפסה 78

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	138 - 130
מגורים ד'	120 - 104
מתקנים הנדסיים	304 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	90, 80
שטח ציבורי פתוח	61, 53 - 50
נחל/ תעלה/מאגר מים	42, 41
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	36 - 33
שביל	59 - 54
מסחר ותעסוקה	71, 70

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	53
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	34
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	42
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	42
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	53
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	30
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	34
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	52, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	34
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	80
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	70
חזית מסחרית	מגורים ד'	109, 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	36 - 33
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	90, 80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	138 - 130
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	120 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	71, 70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	59 - 54
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	61, 53 - 50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.61	5,122.95	דרך מאושרת
2.72	8,647.29	נחל
94.54	300,147.17	קרקע חקלאית
0.89	2,820.13	שטח ציבורי פתוח
0.23	741.6	תעשייה
100	317,479.14	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.61	5,101.56	דרך מאושרת
8.13	25,819.2	דרך מוצעת
13.90	44,116.45	מבנים ומוסדות ציבור
14.15	44,917.93	מגורים ג'
19.28	61,223.49	מגורים ד'
6.60	20,938.59	מסחר ותעסוקה
0.10	329.76	מתקנים הנדסיים
3.07	9,758.65	נחל/ תעלה/מאגר מים
1.28	4,052.97	שביל
31.88	101,220.55	שטח ציבורי פתוח
100	317,479.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים</p> <p>ב. שירותים טכניים ומתקני תשתית תת קרקעיים, כגון צוברי גז לשימוש הדיירים ותחנות השנאה.</p> <p>ג. גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע, כפי שתקבע עיריית אור עקיבא.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תותר מבואה (לובי) בגובה של 5 מ'.</p> <p>2. המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. בתאי שטח 130-138 קו הבנין יהיה 75 מ' מציר דרך מס' 4, כמסומן בתשריט, והוא יהיה מחייב.</p> <p>סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.</p> <p>2. אם יבנו במגרש יותר מבנין אחד, המרווח ביניהם לא יפחת מ-10 מ'.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מיחידות הדזור, בכל תא שטח, יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הצמדת גינות בחזית הקידמית של המגרש.</p> <p>2. המחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. תאסר קומת עמודים מפולשת.</p>
ה	<p>חשמל</p> <p>בתחום תא שטח 133 תוקם, ככל שתדרש, תחנת השנאה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד. תחנת ההשנאה יכול שתמוקם עד קו בנין 0 מ'. שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (מתוך סה"כ זכויות הבניה במגרש) וגובהה לא יעלה על 4 מ'.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים.</p> <p>ב. שירותים טכניים ומתקני תשתית תת קרקעיים, כגון צוברי גז לשימוש הדיירים ותחנות השנאה.</p> <p>ג. יותרו גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע, כפי שתקבע עיריית אור עקיבא. במבנים הכוללים 21 קומות מגורים בשילוב עם מסחר בקומת הקרקע (תאי שטח 105, 107, 109, 111) לא יותר שילוב גני ילדים ופעוטונים.</p> <p>ד. בתאי שטח 107 ו-109 יותרו בקומת הקרקע של הבנינים בני 21 קומות שטחי מסחר, מסעדות ובתי קפה.</p>
4.2.2	הוראות



4.2	מגורים ד'
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. לאורך דרך מס' 1 מגרשי החניה יהיו בעורף המגרשים. 2. תותר מבואה (לובי) בגובה של 5 מ'.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>במגרשים בהם יבנה יותר מבנין אחד, המרווח בין הבנינים לא יפחת מ- 8 מ'. בתאי שטח 107 ו- 109, המרווח בין הבנינים יהיה 6 מ'.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>20% מיחידות הדיור, בכל תא שטח, יהיו דירות קטנות, כמפורט בחוק ובתקנות.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הצמדת גינות בחזית הקידמית של המגרש. 2. המחסנים יהיו חלק מהמבנה העיקרי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. תאסר קומת עמודים מפולשת.</p>
ה	<p>חשמל</p> <p>בתחום תא שטח 109 תוקם, ככל שתדרש, תחנת השנאה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד. תחנת ההשנאה יכול שתמוקם עד קו בנין 0 מ'. שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (מתוך סה"כ זכויות הבניה במגרש) וגובהה לא יעלה על 4 מ'.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, פעילות קהילתית, דת, מגרשי משחקים וספורט, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות, תחנות השנאה ושירותים מוניציפליים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בשטח למבנים ומוסדות ציבור תהיה העדפה לעירוב שימושים ציבוריים בהתאם להנחיות התדריך הארצי להקצאות קרקע לצורכי ציבור. התכנון המפורט של האתר בשלב היתר בניה, יעודד קהילתיות, פתיחות ותיכנונית, קישוריות ונגישות מזמינה למרחב העירוני הסובב וכן ניצול יעיל של הקרקע, שתאפשר מיצוי מלא של זכויות הבניה לאורך זמן ומגוון שימושים. 2. מגרשי הספורט בתחום מבנים ומוסדות ציבור, יהיו נגישים לציבור הרחב. חצר מגרש המכיל שטחי ספורט תהיה מגודרת בגידור שאיננו אטום. 3. לאורך הדופן המזרחית של תא שטח מס' 90, ימוקמו חניות, מבני אחזקה או כל שימוש שאינו מיועד לשהיית תלמידים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קו הבנין בתא שטח 90 יהיה 75 מ' מציר דרך מס' 4 כמסומן בתשריט. סטייה מקו הבנין הנ"ל, תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבינה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. המרווח בין הבנינים במגרש ייקבע במסגרת תכנית הבינוי לעת הוצאת היתר בניה.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מגרשי משחקים וספורט למגוון הגילאים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון, פינות ישיבה מוצלות, גשרים מעל לנחל עדה, קיוסק/מסעדה/בית קפה, שירותים ציבוריים וחניה לבאי הפארק. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומיגון אקוסטי.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 השקייה, או חסכונית בצריכת המים. 5. כל אזורי הפעילות בשצ"פים יהיו מונגשים על פי תקן, עבור מוגבלי תנועה ועגלות ילדים. <p>ב. השצ"פ לאורך דרך מס' 4 יפותח כשצ"פ אינטנסיבי, המאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק, אזורי ישיבה מוצלים, רחבות התכנסות, מתקני כושר, ריהוט רחוב ותאורה ומתקני פעילות שיהיו מותאמים לכל הגילאים.</p> <p>בתאי שטח מס' 51-52, ימוקמו מתקני הכושר ומתקני המשחקים, רחוק ככל שניתן מקצה המסעה של דרך מס' 4.</p> <p>ברצועת התשתיות מעל צנרת נפט, דלק, ביוב ומים, לא תותר 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>ג. שצ"פ דרומי (חלק מתא שטח 53)</p> <p>יפותח כשצ"פ בדגש ספורט ובהם: שבילי ריצה ואופניים, מגרשי ספורט שונים, מתקני משחקים, מתקני כושר ורחבות התכנסות מוצלות.</p> <p>שטחי הספורט ימוקמו במרחק של 20 מ' לפחות מגדת הנחל.</p> <p>ד. פיתוח השצ"פ לאורך נחל עדה</p> <p>פיתוח השצ"פ לאורך נחל עדה יתבסס על העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 לאורך הנחל, ריהוט גן, תאורה, ניקוז וכד'. 2. הפיתוח יהיה אקולוגי ככל הניתן ובצמחיה מקומית. 3. הקטע הדרומי של הנחל, ישתלב בפיתוח מוקד הספורט בחלק הדרומי, כפי שפורט בסעיף ג' לעיל. <p>ה. קיוסק/מסעדה/בית קפה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 53 סומן שטח (בסימבול) שישמש קיוסק/מסעדה/בית קפה. <p>המיקום המדוייק ייקבע ע"י עיריית אור עקיבא במסגרת תכנית הפיתוח הכללית שתערך לפארק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>נחל עדה. תותר סטיה של עד 50 מ' מהסימבול. 2. המבנה ישתלב בפיתוח השצ"פ וייבנה באופן בו שטח החצר הצמוד למבנה, יהיה פי 2 משטח המבנה. 3. במבנה ישולבו שירותים סניטריים לשימוש באי הפארק. ו. הנחיות מיוחדות השטחים המסומנים הנחיות מיוחדות, ברצועת השצ"פ לאורך דרך מס' 4, מהווים עתודה לפיתוח צומת/מחלף בנימינה וצומת/מחלפון הבורג'.</p>	
<p>ב תשתיות רצועת תשתיות המסומנת בתשריט לאורך דרך מס' 4, מיועדת להעתקת קוי הדלק הקיימים (בדרך מס' 1 ובשוליה), לקוי ביוב ולתשתיות אחרות. ברצועת התשתיות מעל צנרת נפט, דלק, ביוב ומים, לא תותר 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>נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>עורק ניקוז ופיתוח לצורכי ניקוז בהתאם לאישור רשות ניקוז. גשרי מעבר לרכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמסומן בתשריט ובאישור רשות הניקוז.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א הוראות פיתוח 1. בתחום תא שטח 42 תותר הקמת גשר להולכי רגל מעל נחל עדה, אשר מיקומו הסופי יקבע ע"י עיריית אור עקיבא במסגרת התכנון המפורט לביצוע. 2. הגשר יחובר לטיילת ולשביל האופניים, שמתוכננים בתחום פארק נחל עדה.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א דרכים 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. ג. בעת התכנון המפורט ועבודות הפיתוח בתא שטח 30, יערך תיאום עם חברת מקורות לענין מיגון קווי מים קיימים או העתקתם.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה</p>	

4.7	דרך מוצעת
	1965, לחניה ומעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	דרכים 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.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מיועד להולכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות תת-קרקעיות ותחנות השנאה.
4.8.2	הוראות
4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	מיועד לתעשייה עתירת ידע, שאיננה גורמת לזיהום או מטרדים סביבתיים, משרדים, שירותים עירוניים, מסחר, מסעדות ובתי קפה, שרותי רווחה, פנאי, ספורט, דיור מוגן, מוסדות חינוך לגיל הרך, גני ילדים, בריאות, מתקני תשתית תת קרקעית של גז וצוברי גז ותחנות השנאה.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. הבינוי באזור המסחר ותעסוקה, בתאי שטח 70-71, ייצר חזית רחבה ורציפה ככל שניתן לאורך גבול המגרש המערבי. החניות העיליות ימוקמו בחלק האחורי של המגרש. ב. לאורך גבול המגרש המערבי, של תאי שטח 70 ו-71, בקומת הכניסה הפונה כלפי הרחוב, לא תהיה אפשרות להשתמש לצרכי תעסוקה, אלא למסחר, הסעדה ובתי קפה בלבד. ג. הסדרי החניה יבוצעו בתחומי המגרש ולא יהוו מטרד למבני המגורים ומבני הציבור הגובלים. ד. לאורך הדרכים הגובלים באזורי מסחר ותעסוקה, תיאסר הקמת גדרות. תכנון המרווח הקידמי יעשה במשולב עם המדרכה הגובלת.
ב	חשמל בתחום תא שטח 71 תוקם, ככל שתדרש, תחנת השנאה אחת ובתחום תא שטח 70 תוקמנה, ככל שידרש, שתי תחנות השנאה, כחלק ממבני המסחר ותעסוקה או בנפרד. תחנות ההשנאה יכול שתמוקמנה עד קו בנין 0 מ'. ושטחן לא יעלה על 50 מ"ר לכל תחנה (מתוך סה"כ זכויות הבניה במגרש) וגובהן לא יעלה על 4 מ'.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	מיועד לתחנות השנאה (טרנספורמציה).
4.10.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת							מטח לכוניסה הקובעת	מטח	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		80	9781	160%	40%	75%	275%	50		25	5	1	5	5	5	0
מבנים ומוסדות ציבור		90	34432	160%	40%	75%	275%	50		25	5	1	5	5	5	0
מגורים ג'		130	2674	3371	1500	3777	9398	45	30	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		131	5624	7417	3300	7943	20310	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		132	5410	7417	3300	7640	20007	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		133	5462	7417	3300	7713	20080	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		134	5346	7417	3300	7552	19919	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		135	6087	7416	3300	8597	20963	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		136	5769	7416	3300	8148	20514	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		137	5259	7417	3300	7427	19794	45	66	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ג'		138	3287	3369	1500	4631	10250	45	30	25	6	2	6	5	5	4.5
מגורים ד'		104	3172	5847	3640	4480	15267	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'		105	4251	5390	3430	5951	15996	45	49	32	8	2	8	5	5	5
מגורים ד'		106	3215	5845	3640	4536	15321	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'	מגורים	107	4034	10340	6580	8471	27741	45	94	76 (1)	21 (2)	3	21 (2)	5	5	5
מגורים ד'	מסחר	107	4034	400	200	600	45				1 (3)			5	5	5
מגורים ד'		108	3220	5845	3640	4542	15327	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'	מגורים	109	5354	12650	8050	11246	34821	45	115	76 (1)	21 (2)	3	21 (2)	5	5	5
מגורים ד'	מסחר	109	5354	400	200	600	45				1 (3)			5	5	5
מגורים ד'		110	2969	5848	3640	4196	14984	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'		111	5425	6930	4410	7599	20514	45	63	32	8	2	8	5	5	5
מגורים ד'		112	2973	5849	3640	4207	14996	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'		113	2917	5850	3640	4130	14920	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'		114	3108	8800	5600	6527	22927	45	80	76 (1)	21	3	21	5	5	5
מגורים ד'		115	3081	5845	3640	4347	15132	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5
מגורים ד'		116	3160	5844	3640	4452	15236	45	52	51	14	2	14	5	5	4.5

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
4.5	5	5	5	2	14	51	16.7	52	45	15243	4458	3640	5845	3091	117		מגורים ד'	
4.5	5	5	5	2	14	51	16.5	52	45	15411	4626	3640	5845	3139	118		מגורים ד'	
4.5	5	5	5	2	14	51	16.5	52	45	15409	4624	3640	5845	3139	119		מגורים ד'	
4.5	5	5	5	3	14	51	20.9	104	45	31986	10431	7280	11675	4963	120		מגורים ד'	
5	5	5	5	3	3	18			50	305%	200%	35%	(4) 70	8769	70		מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	8	38			50	385%	200%	35%	(5) 150	12166	71		מסחר ותעסוקה	
					1	4							(6) 100				שטח ציבורי פתוח	
1	1	1	1		1	4				50			50	(7)	- 301 304		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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 לחניונים תת-קרקעיים יהיו לפי קווי הבנין העיליים או עד 70% משטח המגרש - הגדול מביניהם.
- ג. כמות יחידות הדיור המפורטות בטבלה זו כוללות 20% דירות קטנות בכל תאי השטח בייעוד שטחי מגורים.
- ד. גובה הבנינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת בגובה המירבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכיו"ב.
- ה. במבני מגורים בני 14 קומות ובמבנים בני 21 קומות לפחות 50% ממקומות החניה יוקצו בחניה תת קרקעית.
- ו. לא יותר ניוד שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה אל החלקים שמעל מפלס הכניסה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 76 מ' למבנה בן 21 קומות ו-32 מ' למבנה בן 8 קומות.
- (2) 8 קומות עד 21 קומות.
- (3) מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בלבד ולא יעלו על 2,700 מ"ר.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בלבד, בשני המבנים הגובלים בדרך מס' 1 ושטחם לא יעלה על 1783 מ"ר.
- (6) קיוסק/מסעדה/מזנון - 100 מ"ר ושירותים סניטריים לשימוש באי הפארק.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. לפני הוצאת היתר בניה תאושר, ע"י מהנדס העיר אור עקיבא וע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, שתכלול גם את השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו. 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 תשתית ופינוי אשפה, גדרות, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים.</p> <p>תכנית הפיתוח תעשה בליווי אדרי' נוף ותכלול תכנית נטיעות, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור, עצים להעתקה ולכריתה בתאום עם פקיד היערות. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. במסגרת תכנית הבינוי יצורף תדריך שיתיחס גם לבינוי ועיצוב המרחב העירוני הציבורי, הרחוב ובתחום תאי השטח למגורים, כדי להבטיח איכות עירונית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הותרת האפשרות למיצוי מלוא זכויות הבניה במגרשי המגורים והבטחת פתרונות החניה בהתאם.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. כללי חזיתות המבנים הפונים לדרך, יעוצבו באופן מוקפד ואסתטי, בחומרים עמידים ואיכתיים. בחזיתות הנ"ל, יש להמנע ככל הניתן מהפניית פונקצית שירות כגון: מעליות, מדרגות, כניסה לחניונים וכד'.</p> <p>היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>ב. בגבול מגרשי המגורים לאורך הדרכים ולשטחים הציבוריים הפתוחים, תותר גדר בנויה מחומר איכותי, שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ, מפני הקרקע הסופית.</p> <p>ג. מפלס הכניסה של קומת המבואה (לובי) לא תעלה על יותר מ- 60 ס"מ ממפלס המדרכה, מדוד מאמצע חזית המבנה הפונה לרחוב. עיצוב הלובי יהיה משולב באלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב.</p> <p>ד. צנרת תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, ניקוז, מים, ביוב ומיזוג אויר על קירות הביניינים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.</p> <p>ה. מיכלי גז ודלק יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ו. גגות כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.</p>

אדריכלות	6.2
<p>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. גגות 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.</p> <p>ז. מזגנים</p> <p>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.</p> <p>ח. כביסה</p> <p>מתקנים לתליית כביסה יוסתרו. המסתורים יהוו חלק מהפתרון העיצובי של הבניין כאלמנט אדריכלי רציף לאורך כל הקומות, בנוי מחומרים קשיחים ועמידים. לא יותרו מסתורים דירתיים בודדים.</p>	
עתיקות	6.3
<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), יבצען 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> <p>ד. 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>	
איכות הסביבה	6.4
<p>תנאי למתן היתרי בניה באזור מסחר ותעסוקה יהיה כדלקמן:</p> <p>א. מקורות אנרגיה</p> <p>יותר שימוש בחשמל, גז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנוין.</p> <p>ב. זיהום אוויר</p> <p>לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, פרט לפליטה הנובעת מהשימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור בזמן חירום.</p>	

6.4

איכות הסביבה

ג. ריח

לא יותרו בשטח התכנית שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח לסביבה, כמוגדר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה או תקנות שיהיו תקפות באותה עת.

ד. רעש

מפלס רעש אשר מקורו בתכנית, יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)-1990, הן בתוך אזור התעסוקה והן בשימושים הרגישים בסביבה. תנאי להיתר בניה למתקן/שימוש הגורם לרעש יהיה הצגת דו"ח רעש, אשר מראה מעל לכל ספק כי לא צפוי ממנו מטרד רעש לסביבתו, כמוגדר בתקנות הרלוונטיות.

ה. שפכים

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת 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 להגנת הסביבה. בהתאם לצורך יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.

ו. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח ע"פ דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.

ז. אחסנה

לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים או לגרום למטרד אבק.

ח. ניקוז

תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, וייקבעו אמצעים למניעת זיהום מים עילי ומי תהום. נגר מלוכלך יופנה למערכת הביוב.

6.5

אקוסטיקה

א. בקשות להיתרי בניה בתאי השטח הבאים: 115-120, 113, 112, 110, 108, 106, 104, 130-138, 109, 114 ילוו בדו"ח אקוסטי מפורט אשר יבחן את מפלסי הרעש הצפויים, בדירות המגורים במבנים, עקב קרבתם לדרך מס' 4. הדו"ח ייקבע אלו דירות זכאיות למיגון ואלו אמצעי מיגון נדרשים. הדו"ח האקוסטי יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. בתא שטח מס' 90 ביעוד מבני ציבור, בקשה להיתר בניה תלווה בדו"ח אקוסטי אשר יבחן את מפלסי הרעש אליהם צפויים להחשף השימושים הרגישים לרעש במתחם, כגון כיתות לימוד. הדו"ח יקבע אמצעי מיגון הנדרשים ו/או אמצעים שונים להפחתת מפלס הרעש כגון כיווני העמדת המבנים במגרש. הדו"ח יועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת.

<p>6.6</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>ההנחיות לבניה ירוקה יהיו בהתאם למדיניות הרשות המקומית, בשלב הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.7</p> <p>חשמל</p> <p>1. 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 בנייה 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 אוריי 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> <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</p>	



<p>6.7</p>	<p>חשמל</p>
	<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>3. חדרי טרנספורמציה</p> <p>א. חדרי הטרנספורמציה ימוקמו כמסומן בתשריט ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתחומי המגרשים המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור.</p> <p>ג. חדרי טרנספורמציה יכול שימוקמו מחוץ לקווי הבנין של המגרשים.</p> <p>ד. שטח חדרי טרנספורמציה יהיה בין 20 ל-50 מ"ר, במבנים בני קומה אחת בגובה שלא יעלה על 4 מ' או כחלק מהמבנה העיקרי שיבנה באותו מגרש.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>
<p>6.8</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>א. השטח הכלול בתכנית והמסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יאוחד ויחולק מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט, ולבעלי הקרקע יוקצו מגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו ושכלולים בתחום האיחוד וחלוקה, על כלל השימושים המותרים במסגרתם, יוקצו ויירשמו על שם העיריה בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p>
<p>6.9</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<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> <p>- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות</p> <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</p>



תכנון זמין
הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6.9	ניהול מי נגר
	ציבוריים פתוחים.

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<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. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתרי בניה ירשמו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת העצים.</p> <p>ו. העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש, בפיקוח 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 כדון.</p>

6.11	פסולת בניין
	<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>6.11 פסולת בניין</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>6.11</p>
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p> <p>א. שטחים פתוחים בתחום מגרשי הבניה : במסגרת היתר הבניה יוצגו האלמנטים הבאים : - שילוב עצים בוגרים, ככל הניתן, בשטחים משותפים, בחניה, ברחבת הכניסה ובמתקני החצר. - 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 : - החניונים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף הליכה ורכיבה במדרכה ובגינון המתוכנן בה. ישולבו עצים בתחום החניות הפתוחות, בשיעור של עץ לכל 5 חניות. - 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. - לפחות 25% משטחי גג ע"ג חניון תת קרקעי יהיו מגוננים במצע מנותק ובעומק של 1.5 מ', במטרה לאפשר נטיעת עצים. - תתוכנן מערכת טפטוף, דישון והניקוז לגן על גג החניון.</p> <p>ג. מתקנים טכניים כגון פילרים, מונים והידרנטים, ישולבו בגדרות ויוסתו מחזית הכביש. כל הפרטים יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>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.</p> <p>- גדרות ומעקות לאורך כבישים יקבעו בתכנית מפורטת ע"י אדריכל נוף וייושמו לאורך כל הרחוב.</p> <p>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.</p> <p>ו. הנחיות לתכנון צמחיה : - בתחום המגרש, בגבולו הפונה לשצ"פ ולרחוב תתוכנן רצועת צמחיה של 1.5-3 מ' אשר תכלול עצים בוגרים במרחקים של 8-10 מ'. גודל 7 לפחות (לפי הגדרת משרד החקלאות).</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

פיתוח סביבתי	6.12
<p>- 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.</p> <p>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 יבנה קיר תמך בגובה עבודות העפר וזאת על מנת למנוע דרדור עבודות עפר ושפוכת לכיוון שטחים פתוחים.</p> <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) תכנון זמין מונה הדפסה 78 שיאפשרו הגנה מפני השמש לדיירים ו/או לאורחים. 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. אמצעים למיתון רוחות</p> <p>1. על מנת למתן רוחות אנכיות בחזית המערבית של המבנים בתאי שטח 117-119, יש להתקין במבנים, בתאי שטח אלו סככה/גגון.</p> <p>2. על מנת למתן רוחות אופקיות במפלס הקרקע, סביב פינות הבנינים המוצעים ובמעברים, בתאי שטח 117 עד 120, יינטעו עצים ירוקי עד עם ציפוף עלים גבוה, או אלמנטים פסיים אחרים שיתנו מענה למיתון הרוחות.</p> <p>3. תכנון האמצעים ע"י אדריכל התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה בשלב התכנון המפורט ובלווי היועץ הסביבתי.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
א. לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 לשעיל.	

תנאים למתן היתרי בניה

- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה שידרוג מט"ש חדרה לטובת הרחבת קיבולת הטיפול של המט"ש ושידרוג תחנת השאיבה הקיימת.
- ג. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות.
- ד. יערך תשריט לצורכי רישום שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית, הכולל מגורים או מבני ציבור, הינו הוצאת היתר בניה עבור מיגון האקוסטי לאורך דרך מס' 4.
- המיגון האקוסטי יכלול את המאפיינים הבאים:
1. המיגון האקוסטי ייבנה צמוד ככל הניתן למיסעת הדרך.
 2. כושר הבידוד האקוסטי של המיגון יהיה 25 db לכל הפחות.
 3. גובה המיגון יהיה 6 מ', לכל הפחות, מעל מפלס מיסעת הדרך.
 4. המיגון ייבנה לכל אורך התכנית - מנחל עדה בדרום (הקצה הדרומי של תא שטח מס' 52) ועד הקצה הצפוני של תא שטח מס' 51.
 5. התכנון המפורט של המיגון האקוסטי יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה. כל סטייה ממאפייני המיגון המפורטים לעיל, תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ו. קווי דלק ונפט
- תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה:
1. הכנת סקר קרקע היסטורי בשטח התכנית, תוך התייחסות לקווי החומ"ס, אשר יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 2. 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.
 3. בהתאם לממצאי סקר גז הקרקע, ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה אופן המשך הטיפול בקרקע.
 4. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, בכל השטח המזוהם ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.
 5. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהיה העתקת קוי הדלק, לרצועת התשתיות המיועדות בתכנית זו, לאורך דרך מס' 4.
- ז. תנאי להיתר בניה עבור כל שטח התכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח לכל שצ"פ פארק נחל עדה, ערוכה ע"י אדריכל נוף ובלווי אקולוג, אשר ייקבע עקרונות לשימוש בצומח מקומי לשטח האקסטנסיבי, בזיקה לגדות נחלים, תוך התייחסות להיבטים אקו-הידרולוגיים.
- בתכנית שתיערך לשטחי הפארק לאורך נחל עדה תוכן תכנית פיזור אור (מיפוי פוטמטרי), וכמונה תכנית שתואם עם אקולוג שילווה את התכנית הכוללת למרחב הנחל ביחס לעקרונות של מניעת זיהום אור בגבול שטחים פתוחים.
- בתכנית הפיתוח ייקבעו שלביות הביצוע של השצ"פ ע"פ מקטעי פיתוח של מתחמי המגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- ח. בקשות להיתרי בנייה לתחנות טרנספורמציה יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה



תכנון זמין
הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>שרון-כרמל. תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, לענין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה התאמת ייעוד הקרקע והשימושים המוצעים במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה התקשרות עם חברת ניהול המבנה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי למתן טופס איכלוס ראשון בתכנית, למבנה מגורים או מבנה ציבורי, הינו גמר ביצוע המיגון האקוסטי לאורך דרך מס' 4.</p> <p>ב. תנאי לאיכלוס המבנים הינו הגשת אישור יועץ אקוסטי לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים עפ"י הדו"ח האקוסטי, הותקנו בפועל.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 זיקת הנאה</p> <p>בעת עריכת תכנית הבינוי לכל תחום התכנית, או לתאי שטח 70 ו-80, יקבע המיקום המדוייק של זיקת ההנאה, כמסומן בתשריט יעודי הקרקע.</p> <p>רצועת ההנאה תהיה רציפה / המשכית מדרך מס' 1 ועד דרך מס' 2.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תשתיות</p> <p>א. כללי</p> <p>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. 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. 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>6.16</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

<p>תשתיות</p> <p>6.16</p> <p>ו. בטיחות אש 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). רחבות לרכב כיבוי אש יהיו בתחום מגרשי המגורים (ולא בתחום המרחב הציבורי). ז. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו מונה הדפסה 78 תכנון זמין עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>6.17</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה-תיקון) התשע"ו - 2016, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי הנחיות מהנדס העיר. החניות בתחום התכנית ישולבו, ככל הניתן, בחניונים תת קרקעיים. ב. במבני מגורים בני 14 קומות ו-21 קומות, לפחות 50% ממקומות החניה יוקצו בחנייה תת קרקעית. ג. ביחידות מגורים להן מוצמדים שני מקומות חניה תותר חניית כלי רכב בזה אחר זה. ד. 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. ה. החניות העיליות בתחום המגרשים, אשר אין מתחתן קומות תת קרקעיות, ייבנו מחומר מחלחל.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.18</p> <p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.19</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.20</p> <p>א. שטחי ההתארגנות לעת פיתוח השטח ימוקמו 50 מ' לכל הפחות, מגדת נחל עדה. ב. ציוד הבניה יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979. ג. עמדת תדלוק כלים, תמוקם במרחק של 150 מ' לכל הפחות, מגדת נחל עדה. ד. במהלך העבודות להעתקת קווי הדלק והנפט, תוגדר משני צידיה של רצועת הדלק והנפט, רצועת עבודה זמנית ברוחב שלא יפחת מ-10 מ' כל אחת, בשלב ביצוע העבודות הכרוכות בהעתקת קווי הדלק והנפט.</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ה. במטרה למנוע מטרדים בעת הבניה, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית לגדר אטומה בגובה 2.5 מ', שתבנה על גבול המגרש ותראה את דרכי הכניסה והיציאה מהמגרש. במגרשי מגורים הגובלים בפארק נחל עדה, בשטחי שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, יוצגו פתרונות למניעת שפך של חומרי בנין לתחום יעודי הקרקע האמורים.</p>	<p>6.20</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. לעת פיתוח השכונה יקבע מהנדס העיר שטח להתארגנות, אליו יפונה ציוד הבניה ההנדסי בתום כל יום עבודה. שטח ההתארגנות יכלול שירותים ניידים ועמדות סניטריות, אשר ככל שלא יחוברו למערכת הביוב, יפוגו לאתר פינוי מוסדר.</p> <p>ב. יאסר תידלוק של כלי עבודה מכניים באתרי הבניה.</p> <p>ג. ככל שיוצר עודפי חומר חפור, איחסונם יתואם עם מהנדס העיר. תינתן עדיפות לשטח מגרשים המיועדים לבניה ובכל מקרה יאסר איחסונם בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ד. מעבר משאיות ורכבים כבדים ביישוב, ייעשה רק בצירים שתואמו עם מהנדס העיר.</p> <p>ה. דרכי הגישה יסומנו לפני תחילת העבודה. כדי למנוע מפגעי אבק, יורטבו הדרכים, בתקופת הקיץ במים. חל איסור על הרטבה במים מליחים או תימלחות.</p> <p>ו. פעילות הבניה בשטח התכנית תהיה בימי חול בין השעות 06:00 עד 19:00 בלבד. בכל מקרה בו תידרש עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים, במגבלות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p>6.21</p>
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>א. על מבנים בתאי שטח מס' 107, 109 ו-114 ביעוד מגורים ד', יותקן סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורות המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.</p> <p>ב. גובה הבניה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת הבנין, יש להגיש בקשה נפרדת. לאישור משרד הבטחון.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה.</p>	<p>6.22</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עריכת תכנית בינוי לכל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.1	לאחר אישור תכנית זו.
2	עריכת תכנית לפיתוח התשתיות הכוללת: מערך דרכים, ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.	לאחר אישור תכנית זו.
3	שידרוג מטי"ש חדרה ותחנת השאיבה לביוב	לפני הוצאת היתר בניה.
4	העתקת קווי תש"ן וקצא"א לרצועת התשתיות לאורך דרך מס' 4.	לפני הוצאת היתר בניה.
5	מתן טופס איכלוס ראשון בתכנית	גמר ביצוע המיגון האקוסטי לאורך דרך מס' 4 יחד עם בניית מבני המגורים הגובלים בשצ"פ.
6	ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים עם הבניה למגורים שלגביה יוצאו היתרי בניה.	
7	מטלות תחבורתיות - שלב א: מבניית יחידת דיור 951 בתכנית מס' 353-0253856 שכונת מגורים נחל עדה א' ו/או בתכנית מס' 353-0256081 שכונת מגורים נחל עדה ב'.	1. נדרש שידרוג בצומת בנימינה (צומת כביש מס' 4 ודרך מס' 653). 2. נדרש ביצוע החיבור הדרומי - פניות ימניות (מול צומת הבורג').
8	מטלות תחבורתיות - שלב ב: מבניית יחידת דיור 2900 בתכנית מס' 353-0253856 שכונת מגורים נחל עדה א' ו/או בתכנית מס' 353-0256081 שכונת מגורים נחל עדה ב'.	1. נדרש שדרוג נוסף בצומת בנימינה (צומת כביש מס' 4 ודרך מס' 653). 2. נדרש רמזור מעגלי התנועה במחלף אור עקיבא.
9	מטלות תחבורתיות - שלב ג: מימוש מלא של התכנית.	1. ביצוע הפרדה מפלסית בצומת בנימינה וצומת אור עקיבא. 2. שדרוג מעגלי התנועה המרומזרים במחלף אור עקיבא. 3. שדרוג מעגלי התנועה ברח' קופלוביץ, רח' הנשיא ויצמן לדו נתיבי.
10	מטלות תחבורתיות - שלב ד: ביצוע הגשר מעל נחל עדה (בתא שטח מס' 42)	1. יחד עם בניית בית הספר העל יסודי בתא שטח מס' 90 ו/או מוקד הספורט מדרום לבית הספר ופיתוח פארק נחל עדה (תא שטח מס' 53)

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.



נספח דברי הסבר בערבית

לתכנית 353-0253856 שכונת מגורים נחל עדה א' במזרח אור עקיבא

ملحق للتوضيح باللغة العربية

لمخطط 353-0253856 الحي السكني ناحل عاده (أ) شرقي اور عقيبا



تمتد الخطة المقترحة على مساحة 344 دونم بين طريق رقم 4 حتى ناحال عادة شرقي أور عكيبا.

عمليا، تعتبر منطقة الخطة منطقة مفتوحة غير مزروعة، باستثناء وجود حقل في الجزء الجنوبي. كامل مساحة الخطة بالتقريب مملوكة للقطاع الخاص.

تم تصنيف المنطقة وفقا للمخطط القطري تاما 35 - على أنها منطقة نسيج مديني وقطاع واد. كما تم تصنيف المنطقة وفقا للمخطط القطري تاما 6 - على أنها منطقة تطوير بلدي ومنطقة بلدية مفتوحة.



تتلاءم الخطة مع مخطط أور عكيبا الجديد بكل ما يتعلق بتخصيص الأراضي للإسكان، نظام الطرق

والأماكن العامة. تحيط الخطة مساحات عامة مفتوحة وواسعة.

من الغرب والجنوب هناك ناحال عادة، الذي يندمج مع الخطة التي تعززها وزارة البناء من الغرب. أما في شرق الخطة هناك مناطق عامة واسعة ستستخدم كمنتزهات وظيفية، شريط فصل من الطريق 4 وشريط من البنية التحتية لخطوط الوقود التي سيتم تحويلها من مركز الخطة إلى قطاع البنية التحتية الموضح في الخطة وكذلك قناة جمع الصرف الصحي. سيتم بناء جدار صوتي عازل على حدود طريق رقم 4.



توفر الخطة سكن بمساحة 1600 وحدة سكنية تقريبا بكثافة متوسطة تبلغ حوالي 15 وحدة سكنية / دونم ، في مجموعة متنوعة من أنواع البناء المشيع وارتفاعات بين 6 طوابق حتى 21 طابقا.

في الجزء المركزي والجزء الشمالي، تم تخصيص مناطق تجارية وتوظيفية في النطاق الذي حددته اللجنة اللوائية، في إطار المناقشات المتعلقة بالموافقة على الخريطة الهيكلية لبلدة أور عكيبا.



تم عمل فحص كمي للخطة بشأن المناطق العامة بالتنسيق مع المنطقة التي يتم تخطيطها بمبادرة وزارة البناء ، وسيتم إنشاء مدرسة شاملة في الجزء الجنوبي من الحي. كما سيتم بناء مدرسة ابتدائية ورياض أطفال في الجزء الغربي التي يتم تخطيطها بمبادرة وزارة البناء