

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0713727

אור עקיבא - שכונת אור ים, תוספת זכויות בניה מגרש 31

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2021

לאשר את התוכנית

06/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 31, בשכונת אור ים באור עקיבא,
הכלול בתכנית מאושרת 353-0262444.
התכנית מקנה זכויות בניה במגרש לחניון.
יותר שימוש בזכויות הנ"ל לצורך מבנים ארעיים למשרדי מכירות ומבני ניהול אתר, לתקופת הקמת השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אור עקיבא - שכונת אור ים, תוספת זכויות בניה מגרש 31

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

353-0713727

מספר התכנית

4.159 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

קואורדינאטה X 192330

קואורדינאטה Y 709978

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 31 בצפון מרכז תכנית אור ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור עקיבא - חלק מתחום הרשות: אור עקיבא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אור ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12848	לא מוסדר	חלק	90	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
353-0262444	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0262444 ממשיכות לחול.	7414	1226	04/01/2017



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				דן איל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן איל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	20/12/2020	דן איל	12: 39 31/12/2020	נספח בינוי ותנועה 1: 500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/10/2020	ברני גטניו	19: 06 22/10/2020	מצב מאושר	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אור עקיבא	אור עקיבא	(1)	1	04-6108802	04-6108804	ina_i@oraqiva.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רוטשילד 1 אור עקיבא.

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)	1	04-6108802	04-6108804	ina_i@oraqiva.muni.il

(1) כתובת: רוטשילד 1 אור עקיבא.

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	דן איל	37223	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		03-5226524	03-5224043	mail@eyal.biz
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דהטמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	Berni@datamap.com

(1) כתובת: סירקין 34 ת"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הקניית זכויות בניה במגרש לחניון. יותרו גם מבנה חנייה, תחנת קצה ומבנה נהגים. יותר שימוש בזכויות הנ"ל לצורך מבנים ארעיים למשרדי מכירות ומבני ניהול אתר, לתקופת הקמת השכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 800 מ"ר עיקרי במגרש 31 שייעודו חניון. יותרו גם מבנה חנייה, תחנת קצה ומבנה נהגים.

יותר שימוש בזכויות הנ"ל לצורך מבנים ארעיים למשרדי מכירות ומבני ניהול אתר, לתקופת הקמת השכונה.

המגרש בבעלות ציבורית של עיריית אור עקיבא.

2. קביעת הוראות בניה וקווי בנין למגרש 31.



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

יעוד	תאי שטח
חניון	31

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	4,159	100
סה"כ	4,159	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	4,159.72	100
סה"כ	4,159.72	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון
4.1.1	שימושים
	א. חניה, תשתיות תת קרקעיות, גינון ומתקני מחזור ב. מבנה חניה, תחנת קצה, מבנה נהגים שישרת את תחנת הקצה. כמו כן, יותרו מבנים ארעיים למשרדי מכירות ומבני ניהול אתר, לתקופת הקמת השכונה.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום התכנית יחולו הוראות תכנית 353-0262444, ותכניות חלות אחרות, אלא אם שונו בתכנית זו. הנחיות למבנים ארעיים: תותר הקמת מבנים ארעיים, למשרדי מכירות ומבני ניהול אתר לתקופת הקמת השכונה. לבניית מבנים ארעיים על פי תכנית זו לא ידרש מיגון (ממ"מ). הבינוי והסדרת הגישה למבנים, הנחיות לגבי חיבורי תשתיות זמניים, אלמנטי פיתוח כגון: גדרות, כניסות, שילוט, פיתוח נופי וכו', יהיה על פי המלצת העיריה, ובכפוף לאישור הועדה המקומית. בתום תקופת השימוש יפונו המבנים שנבנו מכוחה כל מבנה יפונה על חשבון ובאחריות הגוף שבנה אותו ואותו הוא שימש. בעת פינוי המבנה יבצע הגוף המפנה התאמת פיתוח לפיתוח המתוכנן בשכונה.
ב	חניה החניה בשטח המגרש, על פי התקן הארצי התקף לעת מתן היתר.
ג	הוראות פיתוח 1. אזורי החניה יתוכננו כרחובות משולבים עם זכות קדימה להולכי רגל, עם ריצוף מנקז/מחלחל, בשילוב נטיעות להצללה. 2. יתוכננו מעברי הולכי רגל מוצלים, נגישים ובטיחותיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(2) 4.5	0	(2) 3	(2) 3	0	2		20	20	800	0	0	(1)	800	4159	31	חניון

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:

הערה לעמודה "גודל מגרש מזערי"- תותר חלוקה למגרשי משנה.

הערה לעמודה "שטחי בנייה"- יותר ניווד שטחי בנייה מקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל הקומות שמתחתיו.

הערה לעמודה "סה"כ שטחי בנייה"- תותר אפשרות ניווד זכויות בנייה בין מבנים המצויים באותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניווד שטח עיקרי לשטח שרות.

(2) יותר קו בנין 0 למבנים ארעיים בלבד, בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהמלצת מהנדס העיר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה למבנים ארעיים יהיה הסכם חתום, בין מגיש הבקשה להיתר לבין עיריית אור עקיבא, שיגדיר:

א. משך התקופה הזמנית לשימוש במבנה.

ב. תנאים לפינוי המבנה בתום התקופה, והשבת המצב לקדמותו.

ג. הוראות לבניה על פי דרישות הועדה המקומית ובהיוועצות עם עיריית אור עקיבא, לרבות מיקום למבנים, הסדרת גישה אליהם והנחיות לגבי חיבורי תשתיות זמניים, וכן השימושים המותרים במבנה.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תאום עם יזם התת"ל (נתיבי ישראל).

6.2**ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח- יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום, לפחות 25%.
2. לחילופין, מציאת פתרונות לשימור מי נגר ע"י הידרולוג לעמידה בחוק לעניין שימור מי הנגר.
3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.
5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3**פסולת בניין**

א. לא יאושר היתר אלה לפני נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות הבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזהות לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
4. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
5. חציבה ומילוי - בהיתר יוצג פתרון לחפירה ומילוי. בהעדר איזון:
1. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
3. מילוי באמצעות פסולת אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה.

6.3	פסולת בניין
	ד. עבודות שאינן טעונות היתר בניה- נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15