

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-0469163

מאא/566 מתחם גניש אור יהודה



מחוז **תל-אביב**  
מרחב תכנון מקומי **אור יהודה**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז תל-אביב  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
30/10/2017

להפקיד את התכנית  
05/07/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת לאפשר הליך התחדשות עירונית לתא השטח בין רחוב קזז ורחוב בן פורת, דרומית למגרש מסחרי קיים.

התכנית מאפשרת:

1. פינוי שלושה מבני מגורים ותיקים כוללים 66 יח"ד, ובינוי חמישה מבני מגורים כוללים כ- 400 יח"ד בסה"כ.
2. הרחבת הרחוב קזז, תוך קביעת זכויות מסחר, על מנת לשפר את המרחב הציבורי ברחוב.
3. שיפור המרחב הציבורי כולל מעברים וגינה לרווחת הציבור, המקשרים את הרחובות ההיקפיים ואת פנים הפרויקט, וכן תוספת זכויות למגרש הציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מאא/566 מתחם גניש אור יהודה

ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0469163

1.2 שטח התכנית 12.952 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 אור יהודה  
 קואורדינאטה X 185683  
 קואורדינאטה Y 659766

### 1.5.2 תיאור מקום

מצפון מתחם מסחרי  
 ממזרח מתחם מגורים לאורך רחובות המכבים ואצ"ל  
 ממערב רחוב קזז  
 מדרום שדרות מרדכי בן פורת

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

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	המכבים	אור יהודה
	10	קזז יחזקאל	אור יהודה
	6	קזז יחזקאל	אור יהודה
	4	קזז יחזקאל	אור יהודה
	8	קזז יחזקאל	אור יהודה
	3	שד בן פורת מרדכי	אור יהודה
	1	שד בן פורת מרדכי	אור יהודה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7213	מוסדר	חלק	2-5, 7, 9-10	6, 8

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

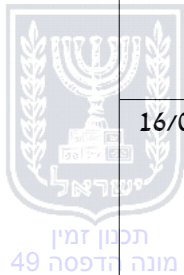
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
03/11/1983		2977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/100 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/100
13/03/1980		2612	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מאא/82 ממשיכות לחול.	שינוי	מאא/82
22/01/1981		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/55/3 ממשיכות לחול.	שינוי	10/55/3



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הגובה ומספר הקומות	06/06/2018	יוסי פרחי	27/05/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח כללי	11/06/2018	מיכל טורנר	19/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	13/06/2018	זהבה שפיגלר	17/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	21/05/2018	אבי ציזלר	18/10/2017	8		מנחה	תשתיות
לא	תשריט לנספח מים	30/05/2018	אבי ציזלר	19/03/2018	1	1: 500	מנחה	מים
לא	תשריט לנספח ביוב	30/05/2018	אבי ציזלר	19/03/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	06/06/2018	גיל שגיא	06/06/2018	8		מנחה	ניקוז
לא	תשריט לנספח ניקוז	11/06/2018	גיל שגיא	06/06/2018	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		17/05/2018	גלית אציל-לדור	06/05/2018	5		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות טבלת הקצאה ואיזון	28/05/2018	גלית אציל-לדור	06/05/2018	18		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות סקר עצים	21/05/2018	אדיר אלוס	11/05/2017	22		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים על רקע פיתוח	21/05/2018	אדיר אלוס	11/05/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט יעודי קרקע למצב מאושר	21/05/2018	אריה פישמן	21/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		אור יהודה	אור יהודה	סעדון אליהו	1	03-5388108	03-5337965	moshel@or-ye.org.il
	פרטי			מיריקל א.ב. השקעות בע"מ	אור יהודה	החרושת	27	050-5339470		office@ela-avi.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מיריקל א.ב. השקעות בע"מ	אור יהודה	החרושת	27	050-5339470		office@ela-avi.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו		02-5318870	02-5318878	info@mami.gov.il
חוכר	אחרים	אחרים		אחרים	אור יהודה	קזז יחזקאל		03-0000000		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי פרחי	מ/ 9840	פרחי-צפריר אדרי'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		office@fa- za.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	122	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
שמאית	יועץ כלכלי	גלית אציל-לדור		עדנים	(1)					ro- ga@zahav.ne t.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל טורנר		תל אביב- יפו	הרכבת		22	03-5273632		office@tstr.c o.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		ירושלים	הנטקה		34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	אריה פישמן	368	תל אביב- יפו	הברזל		3	03-6485999		medva@med va.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	אבי צייזל		חקלאי איל השרון משרד הנדסי	איל	(2)		09-7639119	09-7493799	gali@handasi .co.il
	יועץ תשתיות	גיל שגיא		חקלאי איל השרון משרד הנדסי	איל	(2)		09-7639119	09-7493799	gali@handasi .co.il
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	12	03-6930477		zehavash@a migour.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 54.

(2) כתובת: קיבוץ איל, מיקוד 4584000.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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**

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. פינוי 66 יח"ד לטובת הקמת 400 יח"ד בחמישה בניינים

2. תוספת זכויות למגורים ולשטח לבנייני ציבור

3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

4. קביעת שבילים להולכי רגל.

5. הקמת חניונים תת"ק וקביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב

6. הוספת שטח ציבורי פתוח

7. הרחבת הרחובות קזז ובן פורת וקביעת זכויות למסחר לאורכן

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	302, 301
דרך מוצעת	401
מבנים ומוסדות ציבור	201
מגורים ד'	105 - 101
שביל	502, 501
שטח ציבורי פתוח	601

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	105
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	104, 102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101, 103 - 105
דרך /מסילה לביטול	שביל	501, 502
זיקת הנאה	מגורים ד'	103 - 105
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 103
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ד'	101 - 105
להריסה	שביל	501, 502
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	301, 302
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	401
קו ביוב מאסף	מגורים ד'	102 - 105
קו ביוב מאסף	שביל	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301, 302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	501, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.13	2,089	אזור מגורים
26.51	3,434	דרך
38.66	5,007	מגורים ג'
7.43	962	שב"צ
11.27	1,460	שפ"פ
<b>100</b>	<b>12,952</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.32	3,537.91	דרך מאושרת
5.23	677.27	דרך מוצעת
6.53	845.8	מבנים ומוסדות ציבור
44.92	5,818.14	מגורים ד'
12.53	1,622.46	שביל
3.48	450.31	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>12,951.88</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מרחק בין שני הבניינים במגרש לא יפחת מ- 12 מ'.                      ב. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.                      ג. יח"ד קטנות:                      לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בהתאם למפורט בטבלת הזכויות.                      ד. מרתפי חניה:                      1. תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה ע"פ סעיף 6.4.                      2. תותר הקמה בשלבים של החניון התת קרקעי, בהתאם לשלבי בניה והפיתוח של המגרשים ובתנאי שתישמר זכות מעבר לכלי רכב בין חלקי החניון השונים.                      3. יותרו מחסנים בתת הקרקע בלבד.                      ד. חזית מסחרית:                      תוקם לאורך הרחובות קזז ובן פורת בבנייני המגורים הפונים לרחוב (בשטח קומת הקרקע).                      ה. דירות גן:                      יותרו עד 6 דירות גן בתאי שטח 103-105 לא תותר הפניית דירות הגן לכוון אחד השבילים הציבוריים או לכוון רחוב מרדכי בן פורת.                      ו. מועדון דיירים:                      בכל בניין יוקצה שטח למועדון דיירים כמפורט בטבלת הזכויות. מועדון הדיירים יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין. ניתן יהיה לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.                      ז. גובה:                      1. מס' קומות: עד 16-18 קומות עפ"י נספח הבינוי.                      2. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.20 מ' ברוטו.                      ט. פיתוח:                      עומק מצע גידול מעל בינוי תת"ק:                      ייקבע עומק גנני רציף 1.5 מ' מעל גג בניה תת קרקעית לצורך נטיעות וחלחול, יישמר נפח בית גידול מינימאלי של 9 מ"ק לעץ.</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגובה המירבי לבניה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.                      גובה אבסולוטי למבנה: בהתאם למגבלות רת"א - בחלק הדרומי 80 מ'+                      ובחלק הצפוני 86 מ', עפ"י נספח הבינוי.</p>
ג	<b>זיקת הנאה</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

4.1	<b>מגורים ד'</b>
	בגבול מזרחי של תא שטח 103 יוקצה זיקת הנאה למעבר קו ביוב עירוני ברוחב 2 מ' ובעומק קומה עליונה של מרתף. ניתן להקים קומות מרתף תחתונות מתחת למעבר קו ביוב.
ד	ניהול מי נגר תישמר תכסית פנוייה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% בכל אחד ממגרשי המגורים.
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> חינוך, תרבות וקהילה. ככל שהשימוש יהיה לחינוך, תוצמד לו חצר כנדרש.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. קווי בניין מעל פני הקרקע: א. על פי מסומן בתשריט. ב. תותר קוו בניין 0 למרתפי חניה במידה ובחצר המשותפת יותרו לפחות 30% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים. 2. עומק מצע גידול מעל בינוי תתי"ק: ייקבע עומק גנני רציף 1.5 מ' מעל גג בניה תת קרקעית לצורך נטיעות וחלחול, יישמר נפח בית גידול מינימאלי של 9 מ"ק לעץ.
ב	<b>זיקת הנאה</b> ככל שלא ימצא פתרון אחר למעבר רכב כיבוי אש, הרי בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי יוקצה שטח ברוחב של 4.5 מ' למעבר רכב כיבוי אש במסגרת המגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור, ותירשם לגבי שטח זה זיקת מעבר לרכב.
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	1. נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. מתקני משחקים. 3. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטים הצללה וכיו"ב. 4. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, שבילים, ריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, מערכות השקיה, ניקוז, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<p><b>ב הנחיות מיוחדות</b></p> <p>גודל מינימאלי של תא שטח לשצ"פ - 450 מ"ר</p> <p>השצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	ב
<p><b>ג ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנון יאפשר השהייה וחילחול מי נגר עילי בתחום השצ"פים.</p>	ג
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<p><b>שימושים 4.4.1</b></p> <p>"דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	4.4.1
<p><b>הוראות 4.4.2</b></p> <p><b>א דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. לאורך הרחובות יוקצו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה בבעלות פרטית, והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה.</p>	4.4.2
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<p><b>שימושים 4.5.1</b></p> <p>"דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	4.5.1
<p><b>הוראות 4.5.2</b></p> <p><b>א דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>בהתאם לסעיף 4.4.2</p>	4.5.2
<b>שביל</b>	<b>4.6</b>
<p><b>שימושים 4.6.1</b></p> <p>1. נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטים הצללה וכיו"ב.</p> <p>3. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>5. בתת הקרקע: מעבר כלי רכב. לא יותרו חניות בשטח זה.</p>	4.6.1
<p><b>הוראות 4.6.2</b></p>	4.6.2
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ניתן להקים גישה לחניונים או מעבר בין החניונים גם מתחת למגרש זה.</p> <p>2. רוחב שביל בתא שטח 501 יהיה לפחות 10 מ', והוא ישמש כמעבר ציבורי. רוחב שביל בתא שטח 502 יהיה לפחות 8 מ'.</p> <p>3. עומק מצע גידול מעל בינוי תת"ק: ייקבע עומק גנני רציף 1.5 מ' מעל גג בניה תת קרקעית</p>	א

4.6	שביל
	לצורך נטיעות וחלחול, יישמר נפח בית גידול מינימאלי של 9 מ"ק לעץ.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% 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			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
990	(1)	(1)	(1)	(1)	7	18	66	85	6325	2970	6345	1063	101	מגורים	ד' מגורים	
	(1)	(1)	(1)	(1)						30	120		101	מסחר	ד' מסחר	
1290	(1)	(1)	(1)	(1)	7	17	86	85	5575	3870	8245	937	102	מגורים	ד' מגורים	
	(1)	(1)	(1)	(1)						30	120		102	מסחר	ד' מסחר	
870	(1)	(1)	(1)	(1)	7	16	58		6771	2610	5585	1138	103	מגורים	ד' מגורים	
	(1)	(1)	(1)	(1)						30	120		103	מסחר	ד' מסחר	
1410	(1)	(1)	(1)	(1)	7	18	94	85	8497	4230	9005	1428	104	מגורים	ד' מגורים	
1440					7	18	96		7610	4320	9195	1279	105	מגורים	ד' מגורים	
6000							400		24841	18000	38375	5845	105 - 101	<סך הכל>	ד' מגורים	
										90	360		105 - 101	מסחר	ד' מגורים	
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	5		70	596	638	1500	851	201		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	7			60	5810			1387	501		שביל	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	7			60	1015			244	502		שביל	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליח"ד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד מחמשת הבניינים.
- מועדון הדיירים יהיה בשטח של 50-75 מ"ר. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.
- מגורים ד' - שטח שרות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד.
- מגורים ד' - שטח שרות תת קרקעי חושב לפי תכנית 85% כפול מספר קומות.
- מגורים ד' - שטח מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
- לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד סטנות בשטח "פלדלת" של 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד עם ממ"ק. בהתאם, תתאפשר תנודה ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות העילי).
- קומת המסחר כלולה בסך הקומות.
- קומת גג חלקית כלולה בסך הקומות מעל הכניסה הקובעת.
- שטח המחסן - עד 6 מ"ר ליחידת דיור.

י. תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה ע"פ סעיף 6.4.  
יא. בתאי שטח 501, 502 שטחי בניה מיועדים למעבר רכב מתחת לשביל בלבד. שטחים שלא ינוצלו יתכלו.

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

(1) לפי מסומן בתשריט.

(2) מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקני"מ 500: 1.
- המסמך יכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים:
  - 1.1. הוראות לעבודות עפר והכשרה הנדסית
    - א. תכנית עבודות עפר והכשרת שטח לשם ייצוב הקרקע והתאמתה לפיתוח המתוכנן בכפוף להוראות נספח הקרקע ו/או הנחיות יועץ קרקע.
    - ב. תכנית סופית של מפלסי הקרקע בכל שטח התכנית כולל השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה למיניהם.
    - ג. קביעת מיקומם, גובהם, ומאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים של קירות התמך והגדרות ע"פ הנחיות תכנית זו ונספחיה.
      - 1.2. הוראות לטיפול במרחב הציבורי
        - א. הגדרה סופית של שולי הרחוב כולל פרישת גדרות, ציון גובהם מאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, עמודי תאורה וכיו"ב.
        - ב. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
        - ג. ציון מיקום כניסות רכב לחניונים וכניסות הולכי רגל למגרשים.
    - 1.3. הוראות לטיפול בחזות המבנים:
      - א. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות בכפוף להוראות תכנית זו.
      - ב. חומרים חיצוניים של המבנה יהיו חומרים עמידים באישור מהנדס הועדה המקומית, כדוגמת: אבן ו/או זכוכית ו/או מתכת ו/או חומר עמיד אחר.
      - ג. כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד או במסתורי הכביסה. צנרת ע"ג קירות חיצוניים שהיא חלק מאדריכלות הבניין באישור מהנדס הועדה המקומית.
      - ד. פתרון מיזוג האוויר יעשה תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
      - ה. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר מדרגות פרטי ופרטי המערכת הסולרית.
        - 1.4. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
        - 1.5. הוראות להתקנת מערכת איסוף ופינוי אשפה.
  - 1.6. קביעת הנחיות בנוגע לפיתוח השצ"פ, השבילים הציבוריים והמדרכות ברחובות קזז ובן פורת לרבות שלביות ביצוע.
2. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
3. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה בין קווי מתקני חשמל ושימושי קרקע רגישים.
4. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים הנלווים להם.
5. תנאי להיתר בניה לקידוחי החדרה יהיה אישור רשות המים. בשטחים שבהם מפלסי מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש יידרש אישור רשות המים

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6. להיתר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף "תכנית לניהול אתר" שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע של החומרים אל ומחוץ לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדומה. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה סביבתית העירונית.</p> <p>7. בניה ירוקה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר הבניה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניינים על משטר הרוחות מסביבם ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגע בנושא זה. חוות דעת תוגש ליחידה הסביבתית ומסקנותיה ודרישותיה יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס הרשות ורשות הניקוז לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר לכלל המתחם. התכנית הנדסית תכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין ספיקות ש"א. התכנית תשולב בתכנית העיצוב האדריכלי. יפורטו פתרונות השהיה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז ליתרת מי נגר.</p> <p>10. תאום נספח תנועה והסדרי תנועה ביחס לתכנון פרויקט "מהיר לעיר".</p>	






שמירה על עצים בוגרים	6.2
<p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. במסגרת בקשה להיתר/או שימוש בשטח, יפורטו עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן. היתר הבניה יכלול הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>ה. 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 בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית, במידה ולא יתאפשר, הם יועתקו למיקום חלופי בעיר, בתיאום עם יחידה סביבתית בעיריית אור יהודה בשלב הגשת בקשה להיתר בניה</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/ או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/ או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	





שמירה על עצים בוגרים	6.2
	<p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש להעדיף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להמנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביך</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או מחייב טיפול בלתי פיסק</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p>
חניה	6.3
	<p>1. תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מירבי.</p> <p>2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. החניית אורחים תחושב לפי עד 10% ממס' יח"ד</p> <p>4. החניות למגורים ואורחים תהיינה בתת הקרקע.</p> <p>5. מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקום סופי ייקבע לעת הוצאת היתר בניה. תותר כניסה אחת לכל היותר מהרחובות הראשיים.</p> <p>6. הוספת קומת חניון אחת לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>
ניהול מי נגר	6.4
	<p>1. תכנון סידורי הניקוז יתבצע תוך מגמה של בניה משמרת נגר ובמטרה להקטין את כמויות הנגר העילי היוצאות מתחומי המגרש.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>3. תישמר תכסית פנויה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של לפחות 15% בכל אחד ממגרשי המגורים.</p> <p>4. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>5. בתא שטח 201 ביעוד שב"צ בחצר המשותפת יוותרו לפחות 30% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים.</p> <p>6. האחריות לתחזק מתקני ההחדרה תהיה על חברת אחזקה/ ניהול של מבנה או מתחם כולו.</p> <p>7. השהייה מעל מרתפים תתוכנן לפי פתרונות הבאים :</p> <p>א. מי הנגר מכל בניין, כולל ממרזבים וממשטחים מרוצפים, יופנו לכיוון גינות הבניין והגינות הציבוריות (שטח לחלחול פנוי ממרתפי חניה).</p>

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p>ב. בירידה לחניוניים תותקן תעלת איסוף מי נגר שתחובר למערכת התיעול העירונית.              8. בשלב ההיתר ייבחנו פתרונות להתקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות.              9. יש למנוע אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות התיעול.              10. הקטנת תכסית תהא חייבת באישור מהנדס הרשות לפתרונות השהייה חלופיים.</p>	
	<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט והשטחים המצויינים בהוראות התכנית כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.              2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
	<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>1.1 הנחיות כלליות לשלבי הבניה              הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תוכנית זו, תוגש לרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי להוצאת היתר בניה.              רעש              עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.              תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש ביוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.              רעידות              יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.              מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה              כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:              - מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ"מ שניה הקירוב).              - יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם.              - משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.              - מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.              - בעת נשיבת רוחות חזקות ( מהירות רוח של 6 מ"מ שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p>	

6.6

## איכות הסביבה

- בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.  
 - תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.  
 - צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

## 1.2 הריסת מבנים

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

6.7

## איכות הסביבה

## 1.3 פסולת בניין

טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית אור יהודה.  
 פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.  
 תנאים בדבר דרכי פינויה המתוכננים של פסולת הבניה אל אתר הסילוק או טיפול בפסולת בנייה במהלך עבודה ומיד לאחר השלמתה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה לנושא טיפול בפסולת בניין.

## 1.4 אזבסט

כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס.

## 1.5 איכות אוויר

תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לרשות הסביבתית המוסמכת. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות הסביבתית המוסמכת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.  
 מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').  
 נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.  
 תנאי להיתר בנייה למבנה מסחרי יהיה הצגת פתרון האוורור לרשות הסביבתית המוסמכת.

6.8

## תשתיות

1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צנרת ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית.







<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>2. העברת תשתיות ומתקני תשתית ציבוריים, לרבות תשתיות גז טבעי, בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, תתאפשר במגרשים הפרטיים העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>3. חשמל:</p> <p>א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאים ותחנות משנה סגורה, תת קרקעית או משוקעת או בצמוד למבנה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה ותחנות המשנה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p>	

<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.9</b>
<p>השטחים הנכללים באיחוד וחלוקה המיועדים לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 יוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>	



<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.10</b>
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון.</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה, הינו בהתאם להגבלות הבניה החלות על האזור - כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	תא שטח 101-105: כל תא שטח יוכל להתממש באופן עצמאי.	הפיתוח יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו והנדרשים לפי העניין

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים