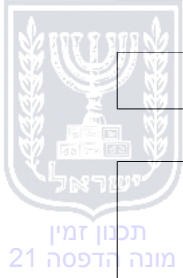


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 555-0828384

מאא-מק-1147- מתחם פינוי בינוי גניש- איחוד וחלוקה מחדש



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הבינוי לעומת הקבוע בתכנית מס' 555-0469163 מאא/566 מתחם גניש אור יהודה, על ידי תוספת בניה מרקמית, שינוי מיקום שצ"פ, שינוי הנחיות חלחול לשם שיפור התכנון ויצירת תמהיל דירות התואם את אוכלוסיית היעד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא-מק-1147- מתחם פינוי בינוי גניש- איחוד וחלוקה מחדש

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

555-0828384 מספר התכנית

12.978 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

185683

קואורדינאטה X

659766

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הראשונים

רחובות: קזז יחזקאל 2,4,6,8,10

שד' בן מרדכי 1,3,5

המכבים 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



שיכון ממשלתי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7213	מוסדר	כל הגוש	2-10	

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית מאא/ 100. הוראות תכנית מאא/ 100 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מאא/ 100
03/04/2019	9503	8184	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 555-0469163 ממשיכות לחול.	שינוי	555-0469163



## 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				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	10/06/2020	יוסי פרחי	16: 14 23/06/2020	מחייב מבחינת גובה וקווי בנין	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/06/2020	זהבה שפיגלר	17: 36 22/06/2020	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	13/05/2020	גלית אציל-לדור	16: 06 14/05/2020	טבלאות איזון והקצאות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		6	13/05/2020	גלית אציל-לדור	16: 07 14/05/2020	טבלת הקצאות	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	06/03/2020	גיל שגיא	12: 35 15/03/2020	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		12	05/03/2020	גיל שגיא	12: 36 15/03/2020	נספח ניקוז פרשה טכנית	לא
מים	מנחה	1: 500	1	06/03/2020	גיל שגיא	12: 36 15/03/2020	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	08/06/2020	גיל שגיא	12: 42 15/06/2020	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		7	05/03/2020	גיל שגיא	12: 37 15/03/2020	נספח ביוב ומים - פרשה טכנית	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	10/03/2020	אריה פישמן	17: 31 22/06/2020	חלוקה אנליטית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/06/2020	אריה פישמן	14: 37 03/06/2020	נספח 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

**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			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**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	פראי-צפריר אדרי'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		office@fa-za.co.il
	שמאי	גלית אציל-לדור	657		הוד השרון	הנגר	24	09-7463698		galit@atsil.co.il
	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@medva.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	גיל שגיא		חקלאי איל השרון משרד הנדסי	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	gali@handasi .co.il
	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר		זהבה שפיגלר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173		zehavas@zeh ava-eng.co.il

(1) כתובת: קיבוץ איל, מיקוד 4584000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בינוי, שינוי מגרשים ושינוי מיקום למסחר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש.

2. שינוי לבינוי כולל תוספת בניה מרקמית, מיקום זיקת הנאה והוראות לחלחול.

3. שינוי קו בנין.

4. שינוי מיקום חזית מסחרית וניוד זכויות מסחר בין המגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	402, 401
שביל	502, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401
זיקת הנאה	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה	שביל	502
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	102
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים ד'	102, 101
להריסה	שביל	502, 501
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	402, 401
קו ביוב מאסף	מגורים ד'	102, 101
קו ביוב מאסף	שביל	502
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

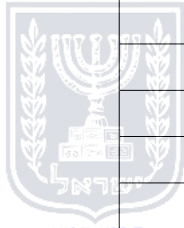
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
32.37	4,201	דרך
6.55	850	מבנים ומוסדות ציבור
45.03	5,844	מגורים ד'
8.57	1,112	שביל
7.48	971	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>12,978</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.54	4,215.19	דרך מאושרת
6.53	845.79	מבנים ומוסדות ציבור
44.92	5,818.13	מגורים ד'
8.55	1,107.61	שביל
7.46	966.41	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>12,953.14</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



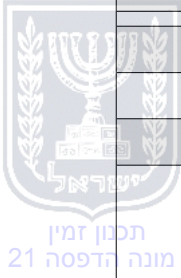
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



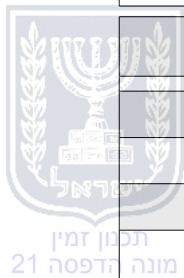
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.1
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בינוי</p> <p>1. תותר הקמת 4 מגדלי מגורים בשילוב עם בניה מרקמית.</p> <p>2. מספר קומות למגדלים ובניה מרקמית לפי מסומן בנספח בינוי.</p> <p>3. תותר הקמת דירות גן לפי מסומן בנספח בינוי.</p> <p>4. בכל כניסה למבנה מגורים יותר מועדון דיירים. שטח למועדון לפי מצוין בהערות אי-בי לטבלה בסעיף 5.</p> <p>5. גובה קומת קרקע - 4.5 מ'</p> <p>6. גובה קומת מגורים - 3.2 מ'</p> <p>ב. יח"ד קטנות: לפי טבלת זכויות סעיף 5</p> <p>ג. מרתפי חניה: 1. תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה, בכפוף לעמידה בתכנית פנויה ע"פ סעיף 6.4.</p> <p>ד. חזית מסחרית: 1. לפי סימון בתשריט ולפי טבלת זכויות בניה בסעיף 5.</p> <p>ה. קולונדה: א. בתא שטח 102 לאורך חזית מסחרית תותר קולונדה: ב. גובה - 4.5 מ' ברוטו. חזית של מבנה תכלול ויטרינה בגובה 2.5 מ' ושילוט בגובה 1.5 מ'. ג. רוחב 5 מ' נטו. ד. בקו העמודים תותר רצועה ברוחב 2 מ' אשר תהווה רצועת פעילות לטובת עסקים פעילים (חנויות, בתי קפה וכו'). ה. רצועת הליכה לא תופחת מרוחב 3 מ'. ו. פיתוח: על פי סעיף 4.1.2 א (ט) בתכנית מספר 555-0469163</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>הגובה המרבי לבניה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בגבול מזרחי של תא שטח 101-102 תוקצה זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לטובת מעבר קו ביוב עירוני על פי תכנית מס' 555-0469163, ס.ק. 4.1.2 ס.ק. ג'.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>2. בתא שטח 102 תוקצה זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל לאורך רחובות בן פורת וקזז</p> <p>3. בתא שטח 101-102 תוקצה זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל לצורך חיבור בין שבילים לרחובות או שטחים ציבוריים אחרים</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.2.1
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.2.2 ס.ק. א'</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.2.2 ס.ק. ב'</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.3.1
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.3.2 ס.ק. א'</p>
ב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.3.2 ס.ק. ב'</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	"דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.4.2, ס.ק. א'</p>
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.5.1
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 4.5.2 ס.ק. א'</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	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					
3240	(1)	(1)	(1)	(1)	7	18	216	18780	9720	20745	3140	101	מגורים	ד'	
2760	(1)	(1)	(1)	(1)	7	17	184	15998	8280	17630	2704	102	מגורים	ד'	
									90	360		102	מסחר	ד'	
6000							400	34778	18000	38375	5845	102 - 101	<סך הכל>	ד'	
					1	5		596	638	1500	851	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					7			5810			867	501		שביל	
					7			1015			245	502		שביל	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

- מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליח"ד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד מחמשות כניסות.
- 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 מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
- 130 יח"ד קטנות 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.
- תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה.
- 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..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1. תקן החניה לרכב יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה ומדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>2. חניות אורחים תחושב לפי 10% ממס' יח"ד.</p> <p>3. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה לעת הוצאת היתרי בניה ומדיניות הוועדה המקומית.</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>	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 6.2</p>
	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <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 להשיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>3. יותר לרכז שטח לחלחול בשצ"פ מתוכנן במתחם.</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 לתחזוק מתקני ההחדרה תהיה על חברת אחזקה/ ניהול של מבנה או מתחם כולו.</p> <p>7. ההשתייה מעל המרתפים תתוכנן לפי הפתרונות 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>ב. בירידה לחניונים תותקן תעלת איסוף מי נגר שתחובר למערכת התיעול העירונית.</p> <p>8. בשלב ההיתר ייבחנו פתרונות להתקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות.</p> <p>9. יש למנוע אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות התיעול.</p> <p>10. הקטנת תכסית תהא חייבת באישור מהנדס הרשות לפתרונות השתייה חלופיים.</p>	<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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>



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<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 מחדשת 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> <p>4. 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>5. 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 להימנע 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>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>6.5</p> <p>על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 6.5</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה 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 הוועדה 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 הוועדה 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 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
  6. להיתר בניה הנוגע לעודפי עפר בכמות העולה על 50,000 מ"ק תצורף "תכנית לניהול אתרי שתכלול התייחסות למאזן עבודות עפר, שינוע של החומרים אל ומחוץ לפרויקט, שימוש באתרי ויסות זמניים וכדומה. התכנית תובא לאישור מהנדס העיר והיחידה סביבתית העירונית.



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<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 שהיה וחלחול לרבות התקנת מתקנים לאיסוף מי נגר מגגות ומהשטחים המרוצפים ופתרונות ניקוז מותרת מי נגר.</p> <p>10. תאום נספח תנועה והסדרי תנועה ביחס לתכנון פרויקט "מהיר לעיר".</p> <p>11. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>12. היתר בניה למימוש תוספת הזכויות למגרש הציבורי (תא שטח 201) מותנה בהסדרת המבנה על פי דין.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה - הכנת תצ"ר ע"י היזם ועל חשבונו.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 6.7	

<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 6.8	

<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.9</b>
הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון ו על פי תכנית מס' 555-0469163, סעיף 6.9.	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה ייגבה כחוק	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תא שטח 101-102: 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

15 שנים
באם לא יונפק היתר ראשון תוך חמש שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות.