

O.K

מאמר
מקצא - א"ס 5

12.1.86
31.3.88

5000004

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור
תוכנית בנין ערים מס' מא.א. 123 שינוי לחוכנית

לישום בנין ציבורי

מס' ת.ר.ש.צ 3/55/1

אשר להיתן לביצוע תוכנית
באזור אור יהודה

בסדר הפנים
סיועל סחור חכ-אכ"ב
הלשכה הסתווית לתכנון

1. שם התוכנית:

תוכנית זו חיקרא תוכנית מס' מא.א. 123 (להלן התוכנית)

2. יוזם התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור.

3. מסמכי התוכנית:

תוכנית זאח כוללח 11 דפי הוראות בכחב (להלן תקנון התוכנית). גליון אחר של תשריט (להלן התשריט), הללל בינו' הקו הכחול בחשריט הוא גכול התוכנית, על השטח התחום בקו כחול תחולנה הוראות הבניה.

4. גבולות התוכנית:

76:330 דונם בקרוה.

5. שטח התוכנית:

אור יהודה. שכונה דרום מערבית.

6. מקום התוכנית:

גוש 6221 חלק מחלקה 1 - גוש 6227 חלק מחלקה 10 גוש 6224 בחלקו.

גושים וחלקות:

גוש 6225 חלקות וחלקי חלקות 12; 1; 28; 33; 46 - 40.

7. מטרת התוכנית:

א. הסדרת דרכים ושבילים כשטח התוכנית
ב. קביעת גבולות אזורי בניה ציבורית. ושטח ציבורי פתוח.
ג. קביעת תנאי בניה לפי אזורים, תוך שינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.
ד. יצירת בסיס תכנוני והנחיות להכנת תוכנית חלוקה חדשה.

8. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו תחולנה ההוראות תוכנית המחאר לאור יהודה - מא.א. 100, במקרה של סטיה בין תוכנית זאח ותוכנית מא.א. 100 יחולו הוראות התוכנית זו.

9. אזור מגורים:

האזור המסומן בכחום מיועד לבתים משפחתיים, תוספת למכנים קיימים באחר רק כתנאי שיפוץ החזית לרחוב של המבנה הקיים. הוראות בניה בהתאם לטבלה.

10. בנין ציבורי:

השטח הצבוע בחוכנית בצבע חום הוא שטח לבנין ציבורי, זכויות הבניה בהתאם לטבלה.

11. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בחוכנית בירוק כהה, הוא שטח ציבורי פתוח. תותר בניה מחקני ספורט כולל אולם ספורט ומלמחות.

12. תוכנית חלוקה:

תוכניות חלוקה תעשנה על כל שטח התוכנית או על חלקים ממנה, וזאת על בסיס התחלתו, שטח המגרשים המפורטים בטבלה הינם בלבד, ללא מרידה מוסמכת-על הסליה האולדת בתקנות האולדים.

13. מבנה להריסה:

מבנה המסומן בחשריט בצהוב הוא מבנה המסומן להריסה.

Handwritten signature

דרך חדשה או הרחבת דרך:

השטח הצבוע בחשריט בארום הוא שטח המיועד לדרך חדשה או הרחבת דרך
דרך לביטול: השטח הצבוע בחשריט במסים אדומים אלכסוניים מסמן
 ביטול דרך קיימת.

לא יוצאו היתרים לבניה במגרשים הגובלים בדרכים המשולכות, אלא בכפוף
 לאשור וזכנית פתוח לדרכים אלו על ידי משרד התחבורה.
 הדרכים יחאימו לחתכים הסימפוזיים שלהן:

זוח דרך	מרכה	חניה	מיסעה	אי תנועה מרכזי
22	3 x 2 מ'	-	7 x 2 מ'	2 מ'
16	2.5 x 2 מ'	2.25 x 2 מ'	6.5 מ'	-
12	2.5 x 2 מ'	-	7 מ'	-
10	2.0 x 2 מ'	-	6 מ'	-

חניה: השטח המסומן על גבי החשריט בקווים שחורים שתי וערב, מיועד לחניה
 החזקה שטחי החניה בשטח דרך תהיה על ידי הרשות המקומית. החזקה החזקה
 בשטח המגרשים תהיה על ידי בעלי המגרשים

תקן חניה לאזורי מגורים א', היא מקום חניה אחד ליחידת דיור. תחנית
 תהיה בשטח המגרשים, חניה מקורה תהיה בחלק קווי הבנין. תקן חניה
 לאזורים אחרים יהיה בהתאם לחוכמת המתאר אור יהודה מא.א. 100.

לא תותר גישה לרכב למגרשים אלא מדרך או משביל שבו חונתן
 זכות מעבר לרכב. החזקתו של השביל תעשה ע"י בעלי המגרשים
 שהנו משרתם. לא יוצא למגרש היתר בניה, אלא אם קיימת גישה
 לרכב, ואפשרות חניה במגרש כמפורט בטעיף 17 לעיל.

גישה למגרשים:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוכמות
 חלוקה חדשה שתוכן בעתיד על בסיס חוכמת זו.

היתרי בניה:

הסטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק
 החכנון והכניה השכיח - 1965 יועברו ע"ש המועצה המקומית
 אור יהודה, ~~למשרד התחבורה~~ כחוק.

הפקעות:

היטל מס השכחה יוטל ע"י תחוק.

היטל מס השכחה:

הגדרות וחנאי בניה: א. קו בנין קירבה מקסימלית המותרת של בנין בכל חקומת
 וכל מרכיבו (כולל מרפסות בולטות, מדרגות היצוניות,
 מבנה צד, ומקלט) לגבול החלקה.

- ד. גובה המכנה: הגובה הנימדד מפני המדרכה במרכז חזית הדרך עד קצה הגג, כמפורט בטבלה.
- ה. גגות: גגות רעפים למכנה המגורים לפחות כחלק הפונה לרחוב, גג רעפים לא יהיה בשיפוע של למעלה מ- 40%
- ו. דוודי שמש: דוודי שמש גותקנו בחוץ גג הרעפים או יוסתרו בגג השטוח.
- ז. גדרות: גדרות כחזית הכביש יהיו כדלקמן: גדר בנויה מאבן ציקלופתית חלוקי נחל/בטון יצוק בקרשים אופקיים בגובה 60 ס"מ מעל פני המדרכה. תותר בניית סורג ברזל בגובה 1.2 מ"ר ע"ג הגדר הבנויה. ס"ה גובה גדר מקסימלי 1.6 מ'.
- ח. קו חעול מי גשם: חוואי צינור או תעלה כמסומן בחשריט לא תותר כל בניה במרווח ארבעה מטר מציר החוואי.
21. רעש מטוסים הנחיות תכנון, וחקנות בניה לבקרת רעש המטוסים הם חלק מתקנון הזה. כל בניה באזור זה חייבת בכיצוע הפתרונות האקוסטיים המצוינות בהנחיות הנ"ל, כולל ביצוע כל הפרטים המופיעים להלן:

הנחיות תכנון וחקנות בניה לבקרת רעש מטוסים

1. מעטפת חיצונית
- 1.1 קירות חוץ - קירות החוץ יהיו לפחות 20 ס"מ עובי בניה ובמשקל של 300-330 ק"ג למ"ר לפחות.
- 1.2 גגות - גגות יבנו מבטון מזוין או צלעות. במקרה של גגות רעפים יש לצקת תקרה עליונה בעובי של 6-8 ס"מ כדרישת מינימום מתחת לגג.
2. הצללה אקוסטית
- בהתאם לסעיף 4.3 נצפת תוספת בידוד של 5 דציבל למצב בו המעטפת של הבנין תהיה עם חלונות פתוחים הדרישות הבאות מהווים אמצעים להכטחת הבידוד הנדרש.
- א. הצללה אקוסטית צמודה לחלון.
- ב. בנית פרטי בנין ואלמנטי בנין מתאימים.
- ג. הגנה הקולית המתקבלת על ידי ההצללה אינה תלויה במיקום החלון בקיר החיצוני.
- ד. מבחינה אקוסטית ניתן לאשר בניה של 3 קומות באיזור התוכנית, כאשר שינוי מיקום החלונות, אינו מצריך שינוי מיקום אלמנטי הצללה.
- ה. בנית פרטי הבנין תהיה לקבלת בידוד מירכי כשהמבנה סגור.
- ו. בסמכות מהנדס הועדה לקבוע את האמצעים לבידוד בהתאם לנ"ל.

3. הוראות רישוי להצללה אקוסטית.

כל אלמנטי ההצללה יהיו מנטון מוזין עם וזמרי בליעה אקוסטית (למשל הרטליט 2.5 ס"מ כחלק מהיציבה).
עומק ההצללה כולל את עובי הקיר - ראה ציור מס' 1.

3.1. שתיים שרוחבם עד 1.00 מ' ועד בכלל.

עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם למפורט בטבלה 1. (ציור 12)

3.2. שתיים שרוחבם מעל 1.00 מ'.

עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם למפורט בטבלה 1, כאשר תוספת של 10 ס"מ ברוחב החלון מעל 1.00 מ' תחייב תוספת מצטברת של 5 ס"מ בעומק ההצללה.

דוגמא: - עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' ונובהו 1.10 מ' עומק ההצללה יהיה:	
עומק ההצללה לעי נובה	90 ס"מ
תוספת בעומק ההצללה עבור 20 ס"מ מעל רוחב של 1 מ'	10 ס"מ
סה"כ עומק ההצללה	1.00 מ'.

3.3. משנבים שנובהם עד 50 ס"מ.

עומק ההצללה האקוסטית יהיה 60 ס"מ.

3.4. חדרי שירותים-אמבטיות, בתי שימוש חדרי כביסה,

חדרי ארוגות וכו'.

אין צורך בהצללה אקוסטית.

5/..

5

טבלה: עומק ההצללה המקוטטית.

עומק ההצללה המקוטטית ס"מ	נוכה הפתח ס"מ
90	110
95	120
100	130
105	140
110	150
115	160
120	170
125	180
130	190
135	200
140	210
145	220
150	230
155	240
160	250

6...

משרד המבחנים
 מנהל פתח תל-אביב
 תלמידי המבחנים

3.5. חלוקה ורטיקלית של פתחים

באם יחולק הפתח באופן אופקי לפתחים צרים יותר, תחושב ההצללה האקוסטית בהתאם לרוחב (נטו) של הפתחים ובהתאם לקריטריונים המתאימים (ראה ציור מס' 3).

3.6. פתרונות אלטרנטיביים

מוחר יהיה להציע פתרונות הצללה אקוסטית מכטון או כטון יצוק מראש, בצורות אלטרנטיביות מאלה המופיעות בסעיף 2. בחנאי, שמידות אלמנטי ההצללה, גיגונים והשוליים לא יופחתו מאלה שהוגדרו בסעיף 2.ב-ו-3. פתרון אלטרנטיבי יהיה בסמכות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם היועץ אקוסטי.

הערות

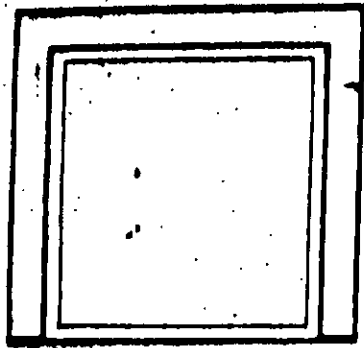
1. כל אלמנטי ההצללה בהתאם לתרשימים המצורפים מהוים חלק בלתי נפרד מהוראות אלה.

א. עובי הזכוכית של הויטרינה דשאר החלונות לפחות 4 מ"מ.

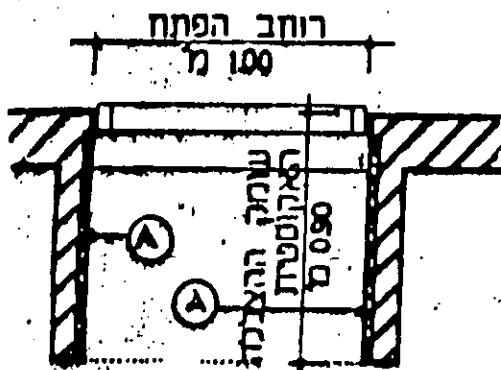
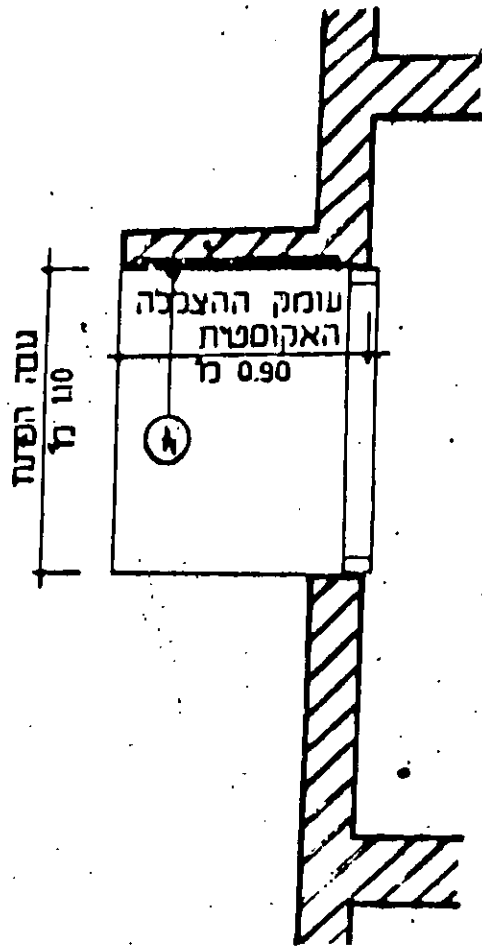
ב. יוכן בקיר החיצוני מקום למזגן. (כולל אינסטלציה חשמלית).

ג. ההצללות האקוסטיות כפי שהן מתוארות בציור מס' 1 תהיינה בצד הפנימי עם חומר כולע קול - למשל הרקליט, אשר יהיה חלק מהיציקה במקום.

ציור מס' 1



חזית

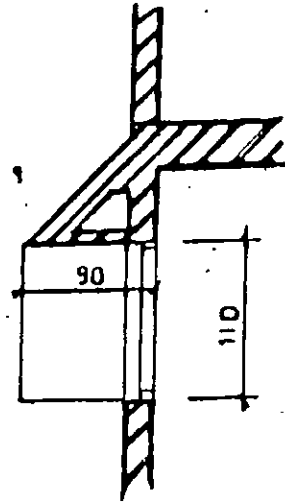
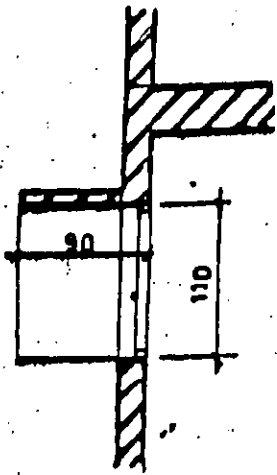


קמ" 1.25

הערה:
ההצנבה לא תהיה ברזשן
תקרה או רצפת החדר.

A - גילוי אקוסטי בולע קול - למעל המקליט
בזנן היציקה.

ציור מס' 2)



טבלה מס' 1

טבלת גודל עומק הצללה אקוסטית

עומק ההצללה	גובה הפתח
90.....	110
95.....	120
100.....	130
105.....	140
110.....	150
115.....	160
120.....	170
.....
140.....	210
.....
160.....	250

ק"מ 1.50

הערה
ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או לצפת החדר

9/.

4. הוראות רישוי לבניה ככוון מצב למסלול הגישה לנחיתה

4.1. מילוי דרישה זו יעשה ככל שהדבר ניתן במסגרת מידות המגרש, גישה למבנה ותכנון כולל של המגרש כאשר ההפניה תהיה לכוון צפון שהוא כוון בניה רצוי.

4.2. אין להפנות את החדרים השקטים (חדרי שינה) לכוון דרום.

4.3. הדרישות באות כהשלמה לדרישות ההצללה.

5. פרטי בנין ואלמנטי בנין מחאימים לדרישות האקוסטיות

5.1. החלונות יהיו מאיכות אקוסטית גבוהה עם זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות

5.2. לא יהיה שמוש בחלונות ודלתות הזזה לתוך קיר

5.3. דלתות הפונות אל החוץ יהיו דלתות עץ מלא, או דלתות מסוג פלדלת או שווה ערך.

5.4. עובי הזכוכית יהיה לפחות 4 מ"מ את הזכוכית יש להרכיב במסגרת בתוך פרופילי ניאורפרן רך בצורת U. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיו פסי אטימות מנאופרן.

5.5. סה"כ שטחי הזכוכית לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני, ועל 10% משטח הקיר החיצוני בחדרים הפונים לכוון צפון מערב, מערב, דרום מערב, ודרום.

מתן היתר בניה

יושמו הדרישות לפי המפורט בסעיפים 1,2,3,4,5, ינתן היתר בניה.

תכנית בנין ערים מא.א 123 טבלת זכויות בניה

תערוח	קוי בנין קדמי צידי אחורי	זכויות בניה	חבליות מותרות	שטח חלקה מינימאלית במ"ר	האזור
****	6 4 5	175 מ"ר בשתי קומות לכל יחיד	2 יח' דיור	600	מגורים
	6 4 5	40% בקומה בשתי קומות	קופת חולים	1200	מגרש למוסד ציבורי
			חותר בניה מתקני ספורט כולל אולם ספורט ומלתחוח		ש.צ.פ.
	6 4 5	3 קומות 40% בקומה	מבני ציבור	800	שטח למבני ציבור

כמגרשים צרים שרוחב חזותם פחות מ- 22 מ'. יותר קו בנין צידי של 3 מ'.
 *** עיצוב המבנים לפי ההוראות המיוחדות שקובעת תכנית זאת.

12/..

השטח	מספרי חלקות	שטח חלקה	מספרי חלקות	סה"כ שטח חלקות	סה"כ שטח בחכנית	%
מגורים	38	1303	1	1303		
	39					
	40+41	924	2	1848		
	42	726	1	726		
	43	702	1	702		
	44	730	1	730		
	45	767	1	767		
	246+250	621	5	3105		
	61	800	1	800		
	62	1000	1	1000		
	251-253	630	3	1890		
	85+87	623	3	1869		
	101	672	1	672		
	102	693	1	693		
	:254+257					
	103+104	660	6	3960		
	258+ 261	720	4	2880		
	262+ 264	660	3	1980		
	265+ 270	690	6	4140		
	133	651	1	651		
	134	589	1	589		
	135	580	1	580		
	136	713	1	713		
	137	843	1	843	42.5%	32441
מבני ציבור	100	660				
א		9100				
ב	37+36+	9516			25.24%	19276
מוסד ציבורי	י"א	1515			2%	1515

יאלהי המגדלים הם מיועדים ללא עתידה מאומכת
 על הסליה המותרת בתקנון המאחדים

התאחדות המלכותית למשפטן ולבניה
אזור יהודה - אזור

מס' 123
תאריך 24.5.83
מס' 5/83

התאחדות המלכותית למשפטן ולבניה
מחוז תל אביב

מדינת ישראל / תל אביב
חוק התכנון והבניה ת"מ/1965
מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי א"כ עתבה-א/כ
המקנה מותר/מפורטת מס' 123/א
התקנה המחוזית בשינוי מס' 444
תאריך החליטה לע"ל תוקף
4/11/85
למכירת

מרדכי הקנא
יושב ראש הועדה
תאריך 1/4/86

יו"ר מנהל כלכלי לתכנון
א"כ