

1.85

20/12/20
מ.א.א. 9/א.א.נ

הכנסת כווקדמת מסי 5

500006

מרחב תכנון מקומי אור יהודה - אזור

חוכנית: X 9 / K.C.N. שינוי לחוכנית מתאר 100 K.C.N.

סמל כווקדמת מסי
תכנון היגוי

חוכנית זו תיקרא חוכנית מסי מא, א, 9 א (להלן החוכנית).

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה - אזור.

חוכנית זאת כוללת 11 דפי אוראות בכתב (להלן תקנון החוכנית), גליון אחד של תשרים (להלן התשרים).

הקו הכחול בתשרים הוא גבול החוכנית, על השטח התחום בקו כחול תחולנה הוראות הבניה.

13, 224 דונם בקרוב.

אור יהודה, שכונת סקית, השטח הגובל באזור התעשייה בצמון: כדרך המקרה בין הרחובות הראשונים, פלמ"ח וההגנה במערב, וכפרים מדרום וממזרח, גושים: 7214, חלקי חלקות 77,75; 6220 חלקי חלקות 10,8,5,13,14,16; 6226 חלקי חלקה 16; 6227 חלקות 1,6,8,11,12, (דרך) 21,10,16,18,19,20,22 - 24,27,32, חלקי חלקות 2 (דרך) 3,4,5,10 (דרך) 14,16, 6228 חלקות 11,13,30,31, חלקי חלקות 8,9, (דרך); 10 (דרך) 14,16, 6229 חלקי חלקות 13,22, (דרך) 25,31 החוכנית קובעת חלוקה חדשה למגרשים שמספריהם 1 עד 295, כולל מספרי מגרשים 14, 95, א, 110, א, עד 118, א, 191 א' כמצויין יעיג התשרים, (מספרי מגרשים 229, 131, 232, 289 אינם מופיעים בשטח החוכנית).

- א. קביעת שימושי קרקע ומערכות דרכים.
- ב. קביעת הנאי בניה למי אזוריים.
- ג. יצירת בסיס תכנוני והנחיות להכנת חוכנית חלוקה חדשה.

על חוכנית זו תחולנה ההוראות חוכנית המתאר לאור יהודה - מא.א. 100, במקרה של סטיה בין חוכנית זאת וחוכנית מא.א. 100 יחולו הוראות החוכנית.

האזור המסומן בכתום עם פסים אלכסוניים שחורים מיועד לבתים חד משפחתיים, חוספת למבנים קיימים באתר רק בתנאי שימוץ החזית לרחוב של המבנה הקיים. הוראות בניה בתחום לטבלה.

האזור המסומן בתשרים בצבע כחום מיועד לבתים חד משפחתיים, האזור מחויב בקיוו משותף עם החלקת המסוכת כמצויין על גבי התשרים. חוספת בניה למבנה קיים הותר רק בתנאי שימוץ החזית הפונה לרחוב של המבנה הקיים.

הוראות הבניה בתחום לטבלה.

- 1. שם החוכנית:
- 2. יוזם החוכנית:
- 3. מסמכי החוכנית:
- 4. גבולות החוכנית:
- 5. שטח החוכנית:
- 6. מקום החוכנית:

7. מסרות החוכנית:

8. כפיפות לחוכנית:

9. אזור מגורים א':

10. אזור מגורים א'2:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה - א"א

11. מגרש מיוחד: האזור המסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים ותחום הצבע חום. אזור זה מיועד למרפאה. הוראות בניה בהתאם לתוכנית זו ותוכנית מתאר מא.א. 100
12. בנין צבורי: השטח הצבוע בתוכנית בצבע חום הוא שטח לבנין ציבורי, זכויות הבניה בהתאם לזכויות שנקבעו בתוכנית מתאר מא.א. 100 לבניונים ציבוריים.
13. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתוכנית בירוק כהה, הוא שטח ציבורי פתוח. לא תורשה עליו שום בניה, אלא כמצויין בתוכנית המתאר אור יתודת מא.א. 100.
14. חוכנית חלוקה: תוכניות חלוקה תעשנה על כל שטח התוכנית או על חלקים ממנה, וזאת על בסיס הנחיות תוכנית זו. שטח המגרשים המפורטים בטבלא שבתשריט הינם הנחיה בלבד, ללא מדידה מוטמכת.
15. מבנה להריסה: מבנה המסומן בתשריט בצהוב הוא מבנה המסומן להריסה.
16. דרכים: א. דרך קיימת או מאושרת. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה דרך קיימת אשר תקבל חוקף בתוכנית זו.
 ב. דרך חדשה או הרחבת דרך. השטח הצבוע בתשריט כאדום הוא שטח המיועד לדרך חדשה או הרחבת דרך.
 ג. דרך לביטול: השטח הצבוע התשריט בפסים אדומים אלכסוניים מסמן ביטול דרך קיימת.
- ד. לא יוצאו היתרים לבניה במגרשים הגובלים בדרכים המשולכנת, אלא בכפוף לאשור תוכנית פתוח לדרכים אלו על ידי משרד התחבורה.
- ה. הדרכים יתאימו לחתכים הטיפוסיים שלהלן:

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

17. חניה: השטח המסומן על גבי התשריט בקווים שחורים שתי וערב, מיועד לחניה החזקת שטחי החניה בשטח דרך תהיה על ידי הרשות המקומית. החזקת החניה בשטח המגרשים תהיה על ידי בעלי המגרשים.
- תקן חניה לאזורי מגורים א.1, ו-א.2. היא מקום חניה אחד ליחידת דיור. החניה תהיה בשטח המגרשים, חנית מקורה תהיה בתוקף בנין. תקן חנית לאזורים אחרים יהיה בהתאם לתוכנית המתאר אור יתודת מא.א. 100.

עודה הנקובות לתכנון ונניה

18. גישה למגרשים:

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

19. מתחמי פיתוח:

שטח התחום בקו כחול מרוסק ומסומן כאוח לועזית מחוץ מתחם פיתוח, מערכת הדרכים החדשות וחשתית המים כיוון וחשמל בשטח מתחם פיתוח תפוקה לפני כל בניה אחרת. לא יוצא היתר לבניה בשטח המתחם אלא אם הושלם פיתוח התשתית ומערכת הדרכים בשטח.

20. היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתוכניות חלוקה חדשה שתוכן בעתיד על כסיס תוכנית זו.

21. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והכניה חשכ"ה - 1965 יועברו ע"ש תמועצה המקומית אור יהודה, ללא הסגרה. כחוק.

22. היטל מס השכחה:

היטל השכחה יוטל עפ"י החוק.

23. הגדרות וחנאי בניה:

א. קו בנין קירבה מקסימלית המותרת של בנין בכל הקומות וכל מרכיביו (כולל מרפסות בולטות, מדרגות חיצוניות, מכנה עזר, ומקלט) לגבול החלקה.

ב. קו בנין מחויב: מסומן באדום ע"ג התשרים ומחייב הצמדת שלפחות 50% מחזית: לקו הבנין המסומן. במידה ואין קו בנין במגרש מסומנים ע"ג התשרים, ויהיו קווי הבנין כמצויין בטבלת הוראות הבניה.

ג. שטח הבניה: שטח בניה מקסימלי כאחוזי בניה או במ"ר, כמצויין בטבלת הוראות הבניה. לאיזורי מגורים שטח הבניה המותר יכלול את כל השטחים המקורים למעט מקלט.

ד. גובה המבנה: הגובה הניסוד מספני המדרכה במרכז חזות הדרך עד קצה הגג. כמפורט בטבלה.

ה. גגות: גגות רעפים חובה למבנה המגורים לפחות כחלק הסונה לרחוב, גג רעפים לא יהיה בשימוע של למעלה מ-40%.

ו. דוודי שמש: דוודי שמש יותקנו כחוף גג הרעפים או יוסתרו בגג השטוח.

ז. גדרות: גדרות בחזית הכביש יהיו כדלקמן: גדר בנויה מאבן ציקלופיתית חלוקי נחל/בטון יצוק בקרשים אוסקיים בגובה 60 ס"מ מעל פני המדרכה. תותר בניה סורג ברזל בגובה 1.2 מ"ר ע"ג הגדר הבנויה. ס"ח גובה גדר מקסימלי 1.6 מ'.

ח. קו תעול מי גשם: - תוואי צינור או תעלה כמסומן בתשרים לא תותר כל בניה במרווח ארבעה מטר מציר התוואי.

24. רעש מטוסים:

הנחיות הפכוני לתקנות בניה. לבקרת רעש מטוסים הם חלק מחקנון חזה. כל בניה באזור זה חייבת בכיצוע המטרונות האקוסטיים המצוינות בהנחיות הנ"ל, כולל כיצוע כל המטרנים המופיעים להלן:

הנחיות תכנון ותקנות בניה לבקרת רעש מטוסים

1. מעטפת חיצונית
- 1.1 קירות חוץ - קירות החוץ יהיו לפחות 20 ס"מ עובי בניה, במשקל של 300 - 330 ק"ג למ"ר לפחות.
- 1.2 גגות - גגות יבנו מבטון מזוין או צלעות. במקרה של גגות רעפים יש תקרה עליונה של 8 - 6 ס"מ כדרישת מינימום מתחת לגג.
2. הצללה אקוסטית
- בהתאם לסעיף 4.3 נצפת תוספת בידוד של 5 דציבל למצב בו המעטפה של הבניין תהיה עם חלונות פתוחים, הדרישות הבאות: מהווים אמצעים להבטחת הבדוד 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 החיצונה.
- ד. מכוזינה אקוסטית ניחן לאשר בניה של 3 קומות באיזור התוכנית, כאשר שינוי מיקום החלונות, אינו מצריך שינוי מיקום אלמנטי ההצללה.
- ה. בנית פרטי הבנין תהיה לקבלת בידוד מירבי כשהמכנה סגור.
- ו. בסמכות מהנדס הועדה לקבוע את האמצעים לבידוד בהתאם להנ"ל.
3. הוראות רישוי להצללה אקוסטית
- כל אלמנטי ההצללה יהיו מבטון מזוין עם חומרי בליעה אקוסטית למשל הרקליט 2.5 ס"מ כחלק מהיציקה.
- עומק ההצללה כולל את עובי הקיר - ראה ציור מס' 1.
- 3.1 פתחים שרוחבם עד 1.00 מ' ועד בכלל
- עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם למפורט בטבלה 1. (ציור 2).
- 3.2 פתחים 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' מתחייב תוספת מצטברת של 5 ס"מ בעומק ההצללה.
- | | |
|--|---------|
| דוגמא: - עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' וגובהו 1.10 מ' | |
| עומק ההצללה יהיה: | |
| עומק ההצללה לפי גובה | 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. אשנבים שגובהם עד 50 ס"מ
עומק ההצללה האקוסטית יהיה 60 ס"מ.

3.4. חדרי שירותים - אמבטיות, בתי שימוש חדרי כביסה, חדרי אונות וכו'
אין צורך בהצללה אקוסטית.

טבלה: עומק ההצללה המקוטטית.

עומק ההצללה המקוטטית
ס"מ

גובה 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

3.5. חלוקה ורטיקלית של פתחים

כאם 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 מבטון או בטון יצוק מראש, כצורות אלטרנטיביות מאלה המופיעות בסעיף 2. בתנאי, שמידוח אלנונטי ההצללה, גגונים והשוליים לא יופחתו מאלה שהוגדרו בסעיף.

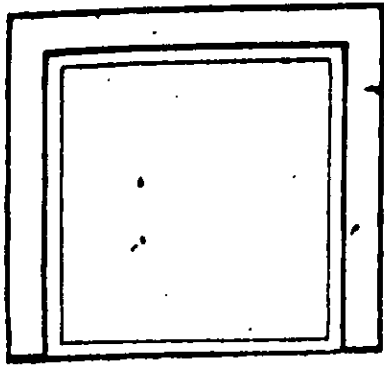
פתרון אלטרנטיבי יהיה כסמכות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום היועץ האקוסטי.

הערות:

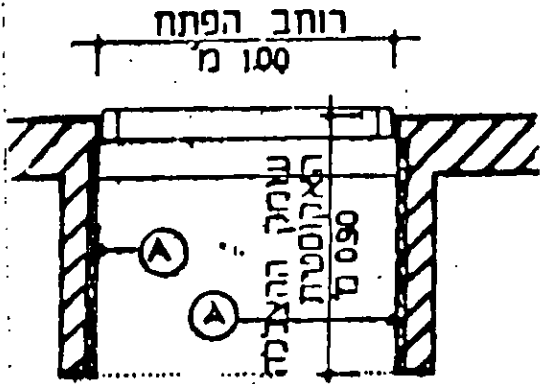
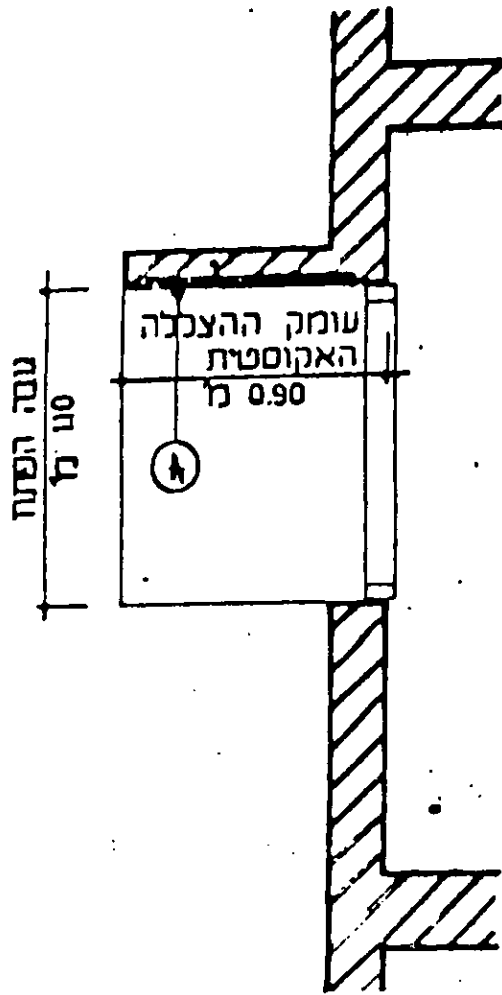
1. כל אלמנטל ההצללה בהתאם לתרשימים המצורפים מהוים חלק בלתי נפרד מהוראות אלה.

- א. עובי הזכוכית של הויטרינה ושאר 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 בולע קול - למשל הרקליט, אשר יהיה חלק מהיציקה במקום.

ציור מס' (1)



חזית

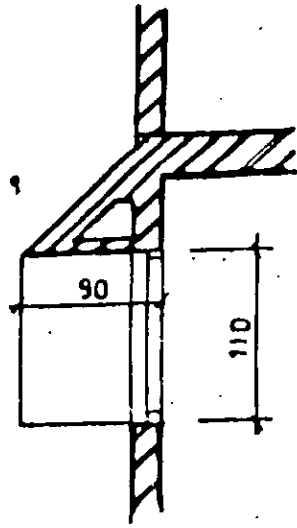
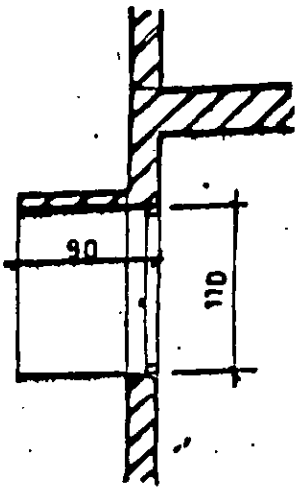


קמ" 1.25

הערה:
ההצננה לא חהיה ברצפון
תקרה או רצפת החדר.

A - צילוי אקוסטי בולע קול - למשל הרקליט
ביתר היעילות.

ציור מס' 2)



טבלה מס' 1

טבלת גודל עומק הצללה אקוסטית

עומק הצללה	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
הצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או דצפת החדר

הוראות רישוי לבניה בכוון נצב 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 דרום, 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 מתאימים לדרישות האקוסטיות
- 5.1. החלונות יהיו מאיכות אקוסטית גבוהה עם זיגוג כעובי 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 רר בצורת U כיון מסגרת החלון לכיון 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.
6. מתן היתר בניה
יושמו הדרישות לפי המפורט כסעיפים 1,2,3,4,5, ינתן היתר בניה.

ש.ש. /

יוזם התכנית

עורך התכנית

תכנית בנין ערים מפורטת מ.א.א. 9 א' - טבלת זכויות בנייה

מ'ס	פרוורחים, קווי בנין - מ'ס		גובה בנין-מ'ס		שטח בנייה מותר		מס' קומות	מקסימום יח' דיור במגרש	אורך מגרש מינימלי בתחזית - מ'	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ציון בתשריט צבע	האזור במסומן בתשריט
	אחורי	קדמי	גג	גג רעפים	ל ק"מ קרקע	מ"ר מ"ר						
33	5	5	6.5	8	140	200	2	1	14	450	כתום עם קווים אלכסוניים בשחור	מגורים 1-א
3	5	5	6.5	8	200	360	2	2	10	650	כתום	מגורים 2-א
3	5	5	6.5	8	120	200 ⁽⁴⁾	2	1	10	360	כתום	מגורים 2-א
4	5	5	5	5							חום	בנין ציבורי
											ירוק	שע"פ
3	5	5									צהוב עם קווים אלכסוניים בתום תחום בקו חום	מגרש מיוחד

בהתאם למ.א.א. 100

לא תאושר שום בנייה מחוץ למתקני ספורט ומשתקים

בהתאם למ.א.א. 100 - מעיף בנין ציבורי.

(1) זכויות הכנייה במגרשים יהולקו שווה בשווה בין מגרשים 85-88, הזכויות מותגות בהכנתה זכות מעבר לרכב למגרשים 84-83.

דו"ק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אור-יהודה - אזור

תכנית 7.2.2 מס' א.ג.א. 109
 תמונה בישיבה מס' 23 מיום 30.5.72

הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
 המלצה, למתן דו"ק

[Signature]
 מנהל הועדה

[Signature]
 יועץ תכנון

~~א.ג.א. 109~~ א"י יהודה-א"י
 א.ג.א. 443
 14/10/85
 21/2/86

[Signature]