

אולסל

תסר מאוס 3

5-10

16/1/89

ת. מוקדמת

3.5.89

תכנית מוקדמת

מרחב תכנון מקומי אור-יהודה
חכנית מתאר מקומית מאא 133
שינוי לתכנית מתאר מאא 100

אשר החליט בוועדה המקומית

- 1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מתאר מאא 100, חכנית מתאר מקומית מ.א.א. 133 הידועה בשם "פרדס רסקו".
- 2. מקום התכנית : מחוז תל-אביב, נפת תל-אביב-יפו, מועצה מקומית אור יהודה.
גוש:
6228 חלקות 14, 15.
חלק מחלקות 10, 13, 16.
6485 חלקות 50-53, 63, 72, 110-119, 123.
חלק מחלקות 91, 102-109, 121, 122.
7214 חלק מחלקה 77.
7215 חלקה 60.
7217 חלקות 40, 54.
ליד רחובות: ההגנה, העצמאות.
- 3. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 4. הירזמים : הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה ואזור.
- 5. מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון.
- 6. מחבר התוכנית : י. ברכה - ש. חכים, אדריכלים ומתכנני ערים, תל-אביב.
- 7. שטח התכנית : כ-190.0 דונם.

6.11.89

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה

תכנית זו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף 2 דלעיל ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף והערוד בקנ"מ 1:1250. התשריט והנספח האקוסטי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

.8 תחולת התכנית וגבולותיה :

ישראל בוכנה - שמואל חכים
אדריכלים ומהנדסים
11.6.89

(א) הפיכת שטח חקלאי של כ-190.0 דונם לאזור המגורים המרכזי באור יהודה.

.9 מטרת התכנית :

(ב) קביעת אזורי המגורים השונים.

(ג) תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.

(ד) קביעת השטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

(ה) קביעת שטחים למסחר.

(ו) קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים ולשטחים כנ"ל.

(ז) איחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

.10 יחס התכנית לתכנית מתאר

אם מתגלית סתירה בין תכנית זו לתכנית המתאר, הוראות תכנית זו גוברות על הוראות תכנית מתאר מ.א.א. 100 לגבי השטח הכלול בקו הכחול.

ציבור ורשום :

(א) הדרכים, השטחים לבנינים הציבוריים,

.11 הפקעות לצרכי צבור ורשום :

שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים להולכי

רגל יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו

על שם המועצה המקומית אור-יהודה, על

פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

(ב) חלוקת השטחים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט

בדרך של אישור תשריט עפ"י פרק ד' לחוק.

(ג) סטייה קלה מהשטחים הרשומים בתכנית ובתשריט

לא תהווה שינוי לתוכנית זו.

בהתאם לחוק.

.12 היטל השבחה :

פני
מיוהר
הלשכה ה

משרד הפנים
מיוהל מחוז תל-אביב
הלשנה הסהוית לפסי

14. אזור מגורים א'

(א) היתר בניה:

השטח הצבוע בחשריט בצבע כתום יהיה אזור מגורים א' ויבנו בו בנינים דו-משפחתיים דו-קומתיים.
בקשה להיתר בניה למגרש באזור הנ"ל תכלול את חכנון 2 יחידות הדיור.

(ב) גגות:

הבנינים באזור זה יקורו גגות רעפים משופעים.

(ג) גובה הבנינים:

גובה מפלס הכניסה (± 000) של הבנינים באזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי של המגרש.
גובה הבנין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 000) עד לנקודה הגבוהה ביותר של הגג.

(ד) מתקנים על הגגות:

לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של בנין, פרט לארובות, אנטנה מרכזית אחת לכל בנין וקולטי שמש שיוחקנו בשיפוע הגג. מיכל המים יבנה בתוך חלל הגג.

(ה) שטחי בניה נוספים לאחוזי הבניה המוזכרים:

תורשה הקמת מרתף שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר.
תורשה בניית חדר בתוך חלל הגג בשטח שלא יעלה על 24.0 מ"ר בתנאי שגובהו העליון לא יחרוג מהגובה המותר. שפוע הגג לא יעלה על 50%. שטח חלל הגג ושטח המרתף יהיו חוספח לאחוזי הבניה שנקבעו בסעיף 13 לעיל.

משרד התכנון והנדסה
שירות מהותי-אב"ח
הרמת השרון

- 5 -

(ו) גדרות:

קירות תומכים ו/או גדרות לאורך הרחוב
ו/או לאורך שביל הכניסה למגרש לא יעלו
על גובה 1.20 מ' ויבנו מאבן לפי פרט
שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

(ז) חניה:

החניה למגרשים 1-55 תהיה בתחום שטח
כל מגרש. תותר בניית סככת חניה בקו
בניה קדמי וצדדי 0 בהתאם למסומן בתשריט.

(ח) מתקני אשפה וגז:

לא תותר הצבת מיכלי נפט נפרדים או מיכלי
גז מחוץ לתחומי של הבניין ו/או גדרות
בנויים.
מתקנים לאיסוף אשפה ייבנו במקום שיקבע
לפי חכנית פיתוח מפורטת לכל מגרש.

15. אזור מגורים ב' : (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חכלח יהיה אזור
מגורים ב' ויבנו בו בנייני קוטג'ים דו-
קומתיים טוריים.

(ב) גגות הבניינים באזור זה יהיו גגות דעפים
משופעים.

(ג) גובה הבניינים:

גובה מפלס הכניסה (± 000) של הבניינים
באזור לא יעלה על 0.60 מ' מגובה שפת
המדרכה בנקודה שמול אמצע הגבול הקדמי
של המגרש.
גובה הבניין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד
בקו אנכי ממפלס הכניסה (± 000) עד לנקודה
הגבוהה ביותר של הגג.

סניף 1000
סניף 1000
הרשות המרכזית
למכירת

- 6 -

(ד) מתקנים על הגגות:

כמו באזור מגורים א' סעיף ד'.

(ה) סעיף 14(ה) דלעיל, אינו חל באזור זה.

(ו) קירות תומכים ו/או גדרות לאורך הרחוב

ו/או לאורך שביל הכניסה למגרש לא יעלו

על גובה 1.20 מ' ויבנו אבן לפי פרט

שיאושר ע"י המהנדס במועצה.

קירות צדדים המפרידים בין החצרות הפרטיות

של הדירות יבנו בשיפוע ולא יעלו על

1.80 מ' ממפלס הכניסה בנקודה הצמודה

לבנין ועל 1.20 מ' ממפלס המדרכה בנקודה

הצמודה לגדר החזיחית.

(ז) לא תורשה הקמת סככת חניה בשטח המגרש.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהיה אזור

מגורים ג' ויבנו בו בנינים טוריים בני

4 קומות על הקרקע ו/או 3 קומות על עמודים.

(ב) במגרשים 79, 78, 76, 75 יבנו בקומה

הטיפוסית 6 דירות ואילו בקומת הקרקע

4 דירות בלבד. במגרש 77 יבנו בקומה

הטיפוסית 4 דירות ואילו בקומת הקרקע

2 דירות כמסומן בתשריט ויתרח השטח תהווה

קומת עמודים משוחפת.

(ג) שטח הקרקע מותר יהיה להצמיד בחזית הקדמית

או האחורית או חלק ממנו לדירות קומת

הקרקע ויוגדר כחצרות פרטיות = שטח פרטי

פתוח.

(ד) תותר בניית יציאה לגג לכל אחת מדירות

קומה ד' בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר, עפ"י

חכנית, ^{מאושרת} כחוספת לאחוזי הבנייה האמורים

בסעיף 13 דלעיל.

11.6.89

ישראל ברכה - שמואל חכים
אדריכלים

פניחל פאון חל-אביב
 תל אביב
 תש"ח

17. אזור מגורים מיוחד : (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומוחחס בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד ויבנו בו בניני מגורים בני 9 קומות על קומת עמודים.

(ב) תותר בניית יציאה לגג לכל אחת מזירות הקומה השמינית בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר עפ"י תכנית, בנוסף לשטח הבניה המותר מאושרת/ בסעיף 13 דלעיל.

11.6.89
 ישראל ברכה - משואל חכים
 אדריכלים ומתכנני ערים

18. אזור מגורים מיוחד : (א) השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום יהיה אזור מגורים מיוחד לדיר מוגן לקשישים. ויבנה בו בנין מגורים בן 8 קומות על גבי קומת קרקע.

(ב) תותר יבנית פרגולה על הגג.

19. אזור לבניני צבור : המגרשים הצבועים בצבע חום ומוחחסים בקו חום כהה בתשריט, הם אזור לבנינים צבוריים. אחוזי הבניה וגובה הבנינים בשטחים אלו יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית.

- התכליות המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן:
- מגרש מס' 95 - גן ילדים.
 - " 96 - מעון ילדים.
 - " 97 - גן ילדים.
 - " 98 - בי"ס יסודי.
 - " 99 - גן ילדים.
 - " 100 - גן ילדים.

20. אזור לשטחים צבוריים פתוחים : השטחים בתשריט הצבועים בצבע ירוק וקוים אדומים בשוליים ישמשו כשבילים להולכי רגל, כמדרכה רחבה עם צמחיה או כשדרת עצים לפי תכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית. השטחים שבתשריט הצבועים בצבע ירוק מיועדים לשטח צבורי פתוח.

התכליות המותרות לשטח זה תהינה כדלקמן:

גנים.

מגרשי משחקים לילדים.

מגרשי שעשועים.

חצוגות, אנדרטאות.

מגרשים מרוצפים - ככרות.

שבילים להולכי רגל.

הרחבות בעתיד של דרכים.

בניה בשטחים אלו אסורה אלא רק במסגרת התכליות

הנ"ל.

21. אזור לבניני מסחר :

המגרשים מס' 94, 93, 92, הצבועים בצבע אפור

ומותחמים בקו אפור כהה בתשריט הם אזור מסחרי.

התכליות המותרות באזור זה, למעט מגרש 94

תהינה כדלקמן:

חנויות מכל הסוגים (בתי קפה, בתי מרקחת,

צרכניות, סופרמרקטים, מספרות, ביגוד, אלקטרוניקה,

מלאכה זעירה נקיה כגון: הייט, סנדלר וכדומה),

ובלבד שאין בכך מטרד.

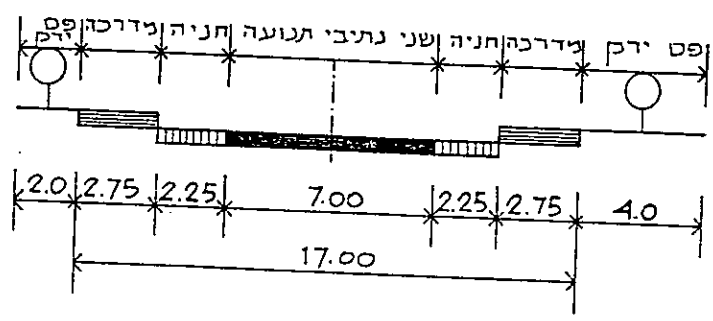
במגרש 94 תורשה בנית קיוסק בשטח שלא יעלה

על 25 מ"ר בעל אופי ארכיטקטוני מיוחד, בהתאם

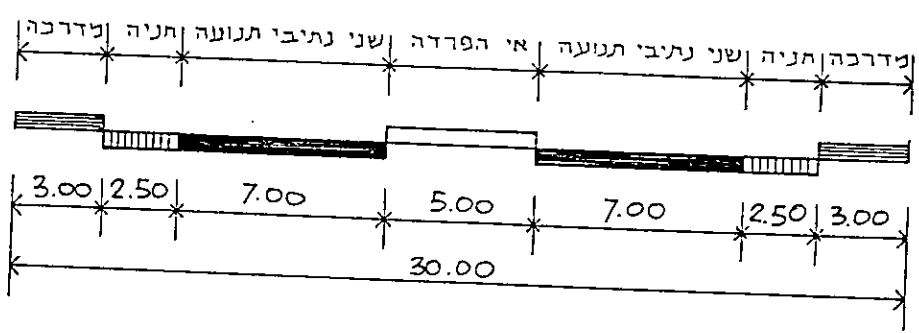
להנחיית מהנדס המועצה.

משרד הפנים
 מיוהל מחוז תל-אביב
 בלשכה הסטרויה לתכנון

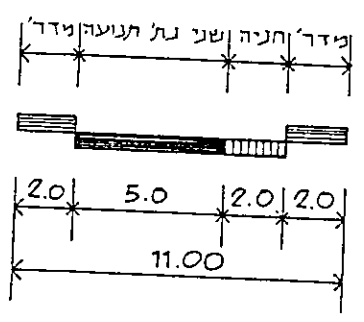
22. דרכים וחניה : (א) חתכי הרוחב של הדרכים המסומנות בחשריט המצורף יהיו כדלקמן:



דרך מס' 1



דרך מס' 2



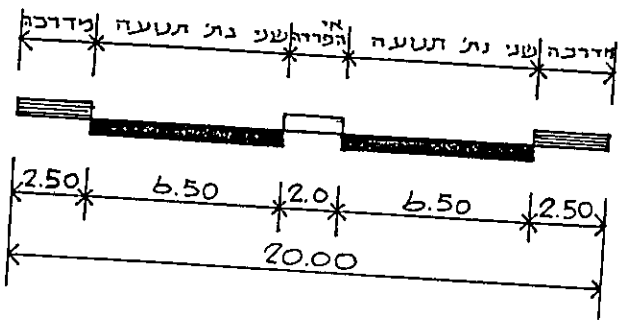
דרכים מס' 5, 6

ישראל בלכה - שמואל חכים
 אדריכלים ותכנוני ערים

11.6.89

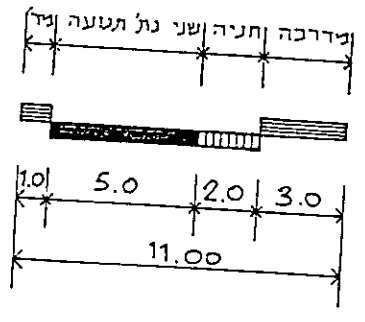
אזור

אזור, טווחים סכומים
שטח-טווחים
השטח

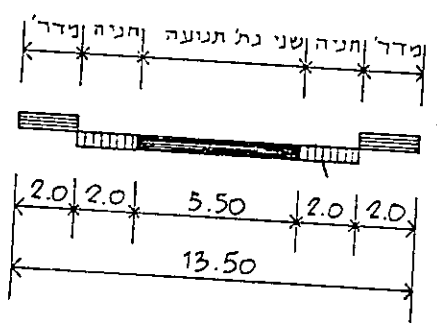


דרך מס' 8

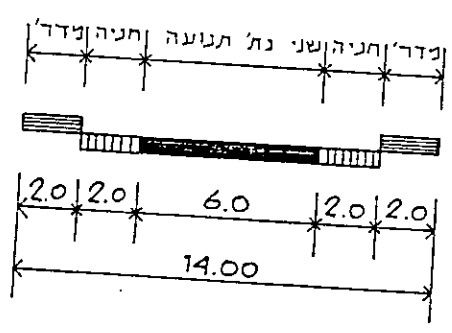
11.6.89
ישראל בניה - שמואל חכים
אדריכלות ומכונני מרים



דרך מס' 3



דרך מס' 4 - קטע דרומי



דרך מס' 4 - קטעים צפוני ומערבי

(ב) מספר מקומות החנייה לשימושי הקרקע השונים יקבע עפ"י תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. החנייה תסופק בתחום המגרשים, למעט איזור מגורים ב'.

(ג) ביצוע הצמתים המסומנות בתשריט בעיגול יהיה מותנה באישור החכנון התנועתי להסדר הצומת ע"י משרד התחבורה.

(ד) לא יינתנו היתרי בניה באזורי מגורים א, ב. אלא לאחר שתוכנית פתוח אושרה ע"י משרד התחבורה, כאשר פתרונות החניה באזורי מגורים א' יהיו בגבולות המגרש ובאזורי מגורים ב' במגרשים או בדרכים צבוריות. באותן דרכים הגובלות באיזור מגורים ב' תיכלל תוספת מקומות חנייה בת 10% מעל החקו, עבור מבקרים.

(ה) בדרך מס' 1 לא תתאפשר גישה ברכב למגרשים דרך רצועות שצ"פ. שנויים יתאפשרו באשור משרד התחבורה.

(ו) לא יוקמו גדרות בין המגרשים בשטחי החניה הפרטיים באזור מגורים ג', ובאזור מגורים מיוחד בין המגרשים 85, 86, 87, 88 ו-89.

(א) : הקווים התוחמים את הבנינים בתשריט המצורף באזורי המגורים השונים מראים את המגמות ואופי התכנון. סטיות קלות מותרות באישור הועדה המקומית והמחוזית, לגבי גודל וצורת המבנים בתנאי שישמר מספר היחידות המותר לכל מגרש וישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית אלא בהתאם לתכנית הבנוי. הבקשה לכל מגרש תכלול תכנית פיתוח ופתרון חניה לבנינים.

24. אחזקת שטחי חניה ופיתוח מגרשי מגורים:
לכל בקשה שתוגש עפ"י סעיף 16, באזור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד, תובטח אחזקת שטחי החניה ופיתוח מגרשי המגורים לשביעות רצון הועדה המקומית.

(א) גימור:
חומרי הגימור יתואמו עם מהנדס המועצה לפי האופי הארכיטקטוני שקבע אדריכל הפרוייקט ויסומנו בחזיתות שבתכניות המוגשות לקבלת היתרי בניה.

25. הנחיות כלליות:

(ב) בדוד אקוסטי:
(1) לא ינתן היתר בניה לבנינים בשטח התכנית אלא בהתאם לנספח האקוסטי.
(2) כל יזם/בונה או בעל בנין חייב להביא לידיעת ציבור הדיירים/הרוכשים/הבונים/המשתמשים בקרקע כי האזור חשוף לרעש מטוסים. דרכי ההודעה יקבעו ע"י הועדה המקומית וזו תהיה כתנאי למתן היתר.

(ג) אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין, אנטנה מרכזית אחת לרדיו ואחת לטלוויזיה. מקומם וסימונם בתכנית טעון אישור מהנדס המועצה.

(ד) אנרגיה סולרית: (קולטי שמש)

היתר בניה ינתן בתנאי שסומנה מערכת סולרית בבנין ומערכת החיבורים לכל דירה. הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג. הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדוודים ויהיה כפוף לאישור מהנדס המועצה.

(ה) אספקת חשמל:

מערכת החשמל ואספקתה לכל המבנים (מגורים, מוסדות ציבור, מסחר, תאורת חנויות) תבוצע באמצעות חיבורים תת-קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת החשמל ואישור מהנדס המועצה, חדרי הטרנספורמציה, ישולבו בפיתוח הצמוד לאזור בהתאם לתכנית שתתואם עם חברת החשמל ותאושר ע"י מהנדס המועצה. לא תורשה שום בניה על קו או מתקן חשמל. מרחק בטיחות מקווי החשמל ישמר בהתאם להנחיות חברת החשמל ויקבע בעת קבלת היתר הבניה.

(ו) תעול, ניקוז, ביוב ותוכנית מים:

- (1) אספקת המים תהיה ממפעל המים.
- (2) הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישת משרד הבריאות והמועצה המקומית.

לא ינתן היתר בניה לפני שתבוצענה אותן העבודות של ניקוז וביוב, שידרשו ע"י מהנדס המועצה. על בעל ובא-כוח המחזיקים בנכסים של שטח התכנית, או כל אדם הטוען לבעלות על הנכסים, חייבים, לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית, לתת זכות

מעבר להנחת צינורות מים, ביוב או ניקוז ולבצוע של עבודה הכרוכה בסידור הביוב והניקוז לסביבה. וכן, אחראי כל בעל נכסים כנ"ל למניעת פעולה העלולה להזיק לצינורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמתם. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הנכסים לתקן כל נזק שנגרם על-ידם לצינורות והנזק יתוקן על חשבונם. כן, יהיו חייבים הבעלים לתת גישה חופשית לצינורות לשם ניקוי, תיקון וכד'.

(ז) סידור להרחקת אשפה:

שיטת הרחקת האשפה תהיה במכוניות ע"י המועצה, סידורי ההרחקה, כגון פחים וסידורים, בהתאם לדרישת משרד הבריאות ומחלקת התברואה של העירייה ובהתאם לתכניות קיימות.

(ח) שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה הסופי.

25. חתימת :

משרד הביטוי והשינוי
מחוזי מרכז
רח' התעשייתיים 113
תל אביב

חתימת יוזמי התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת מחבר התכנית

י. ברנר - ש. חכים - א. דריכלי
מחוז ל, ת"א, נ"ל 233129, 220680

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1735
פרט 113/133

מרחב התכנון בקומפלקס א"ל (ע"פ-15)
תכנית מתאר/תוכנית מס' 133/א
התוכנית המפורטת בשיעור 1:300
החלטה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מס' 27.6.88
תאריך: 27.6.88
מחוז מרכז
יושב ראש הועדה
תאריך: 6.11.87

אישורים:

מחוז מרכז
לתכנון ולבניה
אזור יהודה - אזור

הועדה המחוזית

הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אזור יהודה - אזור
תכנית א.א.ל. 133 מס'
שנדונה בישיבה מס' 3/88 מיום 2/11/88
הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
עם המלצה למתן תוקף
נד סגלה אדריכל
מנהל הועדה
מהנדס הועדה
עו"ד י. ברנר
יו"ר הועדה לתכנון ולבניה
אזור יהודה - אזור

9.1.89

תאריך:

ישראל ברנר - שמואל חכים
אדריכלי תכנון ערים

11.6.89