

תכנית נוקדמות
3

מרחב תכנון מקומי אור - יהודה
תכנית מתאר מ. א. א. 134
שנוי לתכנית מתאר מאא / 100

500011

1. תכנית זו חיקרה תכנית ב. ע. מפורטת "המרכז האזרחי"
2. מקום התכנית: מחוז תל-אביב.
נפת תל-אביב - יפו.
מועצה מקומית אור - יהודה.
גוש: 7214 חלקות 69, 70
חלק מחלקות 70
גוש: 7215 חלקות 2, 4, 27, 31, 32, 35, 32
חלק מחלקות 26, 43, 52, 54, 55
קטעי רחובות: ההגנה, קפלן, אסירי צירן.
3. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
4. הירזם : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אור-יהודה - אזור.
5. מחבר התכנית: י. ברכה - ש. זוכים, אדריכלים ומתכנני ערים, ח"א.
6. שטח התכנית : שטח התכנית נעשה בהערכה לבני חלקי חלקות והוא כ-81.0 דונם.
המידעה המדויקת תיעשה ע"י מודד כוסמן לאחר האישור.
7. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח קרקע כמפורט בסעיף 2 דלעיל ואשר גבולותיה וגבולותיה מטומנים בקו כחול בתשרי המצורף והערון בק. מ. 1956 : 1 מיום 1955, 5, 19.
8. מטרת התכנית: א. תכנון מפורט של המרכז האזרחי של אור - יהודה.
ב. קביעת האזורים לבנייני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.
ג. קביעת מגרשים לתכנון כעתיד.
ד. קביעת שטחים למרכז עסקים ולמסחר.
ה. קביעת שטחים לספורט.
ו. תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.
ז. איחוד ותלוקה בהתאם לסימן ז' פרק ג' בהוק התכנון והבניה, תש"ה - 1965.
9. יחס התכנית : תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מ. א. א. 100 בכל הנושאים לתכנית שונים מפורטים בהקבוצה זו, ומבטלה את הוראות תכנית מפורטת קיטוח מ. א. א. 71.
10. הפקרות לתוכנית: הורכים, השטחים לבנייני הצבוריים, שטחים צבוריים פתוחים ושטחים צבור להולכי רגל יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש המועצה המקומית אור - יהודה, ע"י חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, (20 א).

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור-יהודה - אזור
ראובן פז
יו"ר הוועדה לתכנון ובניה אור-יהודה - אזור

כיום וחניה :

- א. הדרכים והחניה יהיו ע"פ המסומן בתשריט בהתאם לאשור משרד התחבורה.
- ב. החניה במרכז האזרחי תהיה: (1) לאורך הדרכים.
- (2) בשטחי חניה צבוריים.
- (3) בשטחי חניה פרטיים, בתחום המגרשים.

- ג. שטחי החניה יסומנו בתכניות בניה ארכיטקטוניות, אשר יוגשו לאישור הועדה המקומית במועד קבלת ההיתר.
- ד. חשוב מקומות החניה הדרושים יעשה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. מקומות חניה לאורך הדרכים (למעט דרך מס' 3) לא יכללו בתשרי התקן.

12. הנחיות כלליות:

א. גימור

חומרי הגימור יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית ויסוכנו בהזימות שכתבניות ההגשה לקבלת היתרי בניה.

ב. בידוד אקוסטי

- (1) הבניינים הציבוריים (מועדון ספריה, אולם מופעים וכו') ובנייני המשרדים וקבלת קהל בתחום התכנית יחוכנו מבחינה אקוסטית באופן שיבטיח שרמת הרעש בחוך המבנה לא תפריע לבצוע הפעולות המתוכננות.
- (2) לא ינתן היתר בניה לבניינים כשטח התכנית אלא אם צורף לבקשה נספח אקוסטי המפרט את האמצעים הדרושים למלוי הוראות סעיף ב1. הנספח האקוסטי של כל מבנה יתואם עם רש"ח.
- (3) כל יזם / בונה או בעל בנין חייב להביא לידיעת צבור הדיירים / הרוכשים / הבונים / המשתמשים בקרקע כי האזור חשוף לרעש מטוסים. דרכי ההודעה יקבעו ע"י הועדה המקומית וזו תהיה כתנאי למתן היתר.

ג. אנטנה טלוויזיה ורדיו

בכל בנין, אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה. מיקומם וסימונם בתכנית טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

ד. אספקת חשמל

מערכת החשמל ואספקתה לכל המבנים (מוסדות צבור, מסחר, תאורת חנויות) תבוצע באמצעות חיבורים חת-קרקעיים, בהתאם להנחיות חברת החשמל ואישור מהנדס הועדה המקומית. חדרי הטרונספורמציה ישולבו בפיתוח הצמוד לאזור בהתאם לתכנית שתחואם עם חברת החשמל ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, לא תיבנה כל בניה על קו או מחקן חשמל. מרחק בטיחות מקורי חשמל ייחברו בהתאם להנחיות חברת החשמל ויורכבו בעת קבלת היתר בניה.

ראובן פז
 יו"ר הועדה לתכנון ובניה
 אזורייהודה - אזור

הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 אזורייהודה - אזור

ויעורל, ניקרוז, בירוב ותכניה מים

(1) אספקת המים תהיה במפעל המים.

(2) הניקרוז והבירוב יתוכננו בהתאם לדרישת משרד הבריאות והטוענה המקומית. ללא ייגתן היתר בניה לפני שתבוצענה אורהן עבודות של ניקרוז ובירוב, שיהרשו ע"י מהנדס הועדה המקומית. על בעל רב-א-כח הטחזיקים נכסים אל שטח התכניה או כל אדם הטוען לבעלות על הנכסים, חייבים לאתר קבלת הודעה, שנמסרה לו הודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית, לתת זכות מעבר להנחה צנורות המים, בורב, או ניקרוז ולביצוע של עבודה הכרוכה בסידור הבירוב והניקרוז לסביבה, וכן אחראי כל בעל נכסים כנ"ל למניעה פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכל נזק שייגרם להם בשטח אדמתם. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הנכסים לחקן כל נזק שנגרם על-ידם לצנורות והנזק יתוקן על חשבונם. כן יהיו חייבים הבעלים לתת גישה חופשית לצנורות לשם ניקרוז, היקרוז וכד'.

ו. סידור להרחקת אשפה

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

ז. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה הסופי.

ראובן פז
יו"ר הועדה לתכנון ובניה
אוריהודה - אזור

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אוריהודה - אזור

14. חתימות:

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אורייהודה - אזור

חתימת יוזמי התוכנית

חתימת בעלי הקרקע

פ. בדיחה - נפ. דהיים - אדריכלים
נוהר'ל, ד. קצין, תל. 4225, מ.מ. 2201

חתימת מחבר התוכנית

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשי"ח:1785
מחוז תל-אביב

נרחב תכנון מקומי אל - נה"ק
וניכיות מתאר/מפורטת מס' 134
הועדה המחוזית בשיכונה מס' 248
מיום 6.1.86. ההליטה להפקיד את
התכנית.
מרדכי כהנא
יושב ראש הועדה
סגן מנהל מלכו להט
31.10.86 תאריך

אישורים

הועדה המחוזית

הועדה המקומית

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אורייהודה - אזור

12/9/86

תאריך:

1985-
המנהל
התכנון

הכנייה אכ"א
מס' 134
5/85
12.4.85
הועדה המחוזית
לשיכונות
ראובן פז
יו"ר הועדה לתכנון ובניה
אורייהודה - אזור

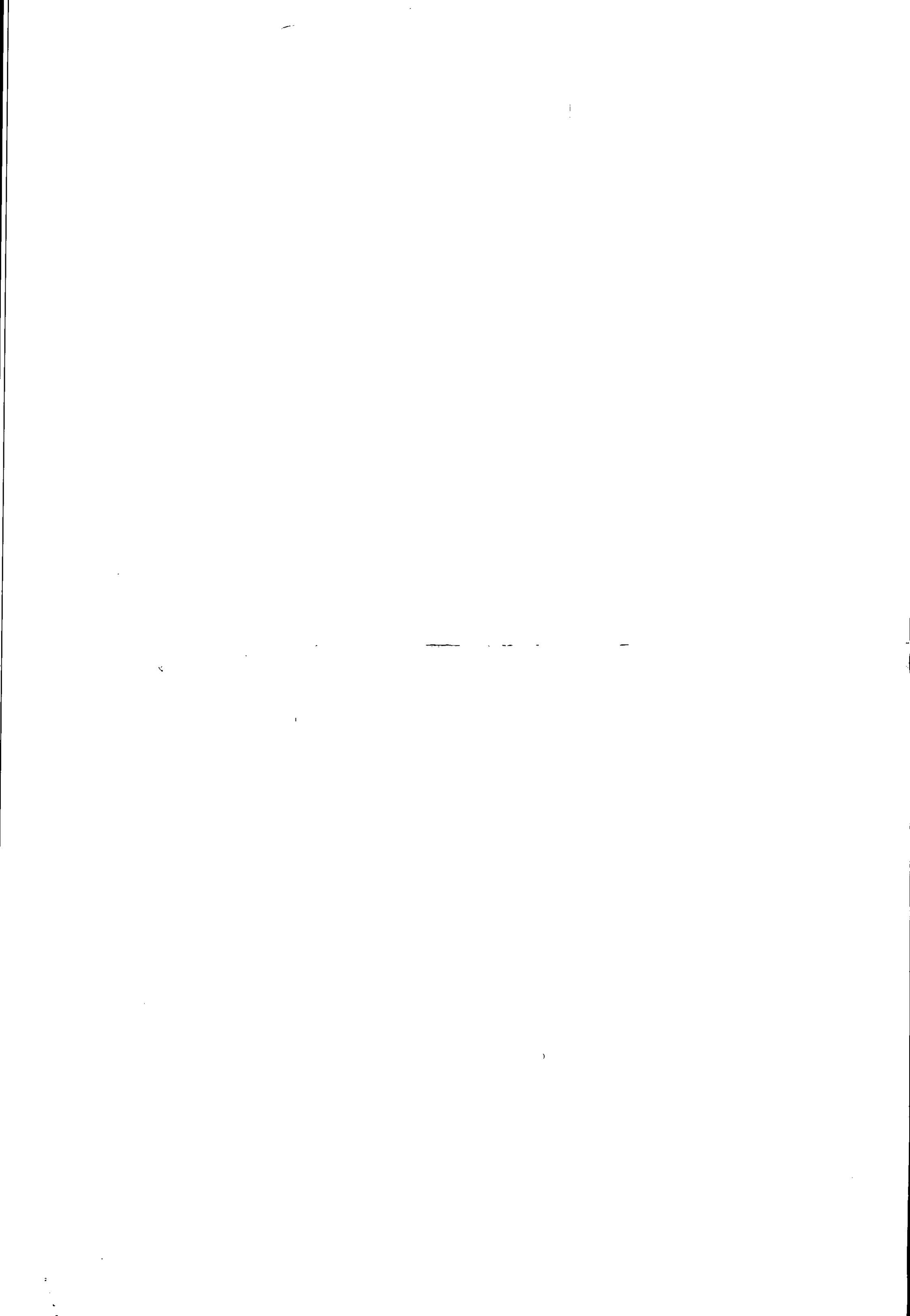
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

הועדה המקומית
לתכנון ובניה

22.6	120 מק' חניה צבויים בדרך מס' 3 "כלכלו בתשוב חניה של מגרשים מס' 3, 10, 11.	מועדון צבוי מרכז מורשת יהדות בבבל מרכז קהילתי (מתני"ס, ספרייה ואולם מופעים ל-500 מק' ישיבה)	5	3	4	3	120	40	18,332	3,900	1	קיים: חום מוחם חום כהה. מוצע: כני"ל וקויים אלכסוניים בצבע חום כהה	שטה לבניני ציבור
2.0	-	מועצה מקומית	5	4	6	3	90	30	1,596	1,596	4	כתום מוחם בקויים אלכסוניים בצבע חום כהה	מגרש מיוחד למשרדי המועצה המקומית
10.2	פתרון החניה יהיה בתחום המגרשים.	הייעוד והתכליות המותרות במגרשים הנ"ל ייקבעו בהתאם לתכנית נפרדת שתוכן בעתיד.		לא פחות מ-20 מ' מקו המתח העליון				8,334	4,430	3,904	5 6	פסים כתומים באלכסון	אזור לחכנו בעתיד
5.7		בהתאם לתכליות שבמספיקים 7-16 בתכנית המתאר.	2	4	כססומן בתשריט	2	70	35	4,637	2,837	7	פסים אפורים על רקע אפור בה"ר	מרכז עסקים
0.6		קיים בהתאם לתרש"ץ .355/2	5	4	3			460	460	460	9	אפור מוחם סגול כהה	אזור מסחרי
19.5	ראה הערה בסעיף "שטח לבניני צבור" לגבי מגרשים 10 ו-11.	ברכיות שחיה, מגרשי ומתקני ספורט ומבני העזר הנלווים (מלמחות וכו') אולם ספורט, מגרשי ומתקני ספורט.	5	5	4	2	2000 ב-2 קומות	15,755	4,385	11,370	10 11	ירוק מוחם חום כהה	שטה ספורט
11.5	במגרש מס' 13 תנתן זכות מעבר מדרך מס' 3 למגרש מס' 3 לרכב שירות למרכז הקהילתי ולרחבת הפריקה שליד בימת האולם.	לכל המגרשים: גנים, מגרשי משחקים לילדים, מגרשי שעשועים, תצוגות, אנדרטאות, מגרשים מרופפים, כיכרות, שבילים להולכי רגל.						9,280	2,696 1,943 1,344 3,297	12 13 14 15	קיים: בצבע ירוק מוצע: כני"ל בתוספת קויים אלכסוניים ירוק כהה.	שטה צבורי פתוח	
27.9								22,685	7,000 15,685			דרך מוצעת או הרחבת מוצעת של דרך: אדום: דרך קיימת: ורוד	דרכים

100%

81,079: ת"ר



13 האזורים ותקנות הבייה: באזורי המגורים השונים יהיו אחוזי הבניה, קני הבניה, גובה הבנינים, בהתאם לטבלה המפורטת להלן.

הוצעה המקומית
לשכנו ולבניה
אורייחורה - אזור

23.4
17-09-1988
תק. 7 ב פ

אחוזים משטח התכנית	הערות מיוחדות	רשימת התכליות	קני בנין במ'			מספר הקומות	שטח או שטח למגורש		אחוזי בניה או מירב	מרחק לאזור	שטח המגורש במ"ר		מספר המגורש	צבע וסימון בתשריט	יעוד
			קו	צדדי	קדמי		שטח	לקומה			למגורש	למגורש			
22.6	120 מ"ק חניה צבוריים בדרך מס' 3 "כלכלו בחשוב החניה של מגורשים מס' 3, 10, 11.	מועדון צבורי מרכז מורשת יהדות. בבבל. מרכז קהילתי (מתני"ס, ספריה ואולם מופעים ל-500 מ"ק ישיבה)	5	3	4	3	120	40	18,332	1,596	3,900	1	קיים: חום מותחם חום כהה. מוצע: כני"ל וקוויים אלכסוניים בצבע חום כהה	שטח לצניני ציבור	
			5	4	6	40	3,294	2							
			5	4	6	7500 ב-2 קומות עליון	11,138	3							
2.0		מועצה מקומית	5	4	6	3	90	30	1,596	1,596	4	כתום מותחם בקוויים אלכסוניים בצבע חום כהה	מגורש מיוחד למשרדי המועצה המקומית		
10.2	פתרון החניה יהיה בתחום המגורשים.	היישוד והתכליות המותרות במגורשים הנ"ל ייקבעו בהתאם לתכנית נפרדת שתוכן בשחיד.		לא פחות מ-20 מ' מקו הממתח העליון			70	35	8,334	4,430	2,837	5	פסים כתומים באלכסון	אזור לתכנון בעתיד	
							126	42			3,904	6			
5.7		בהתאם לתכליות שבסעיפים 6 ו-7 בתכנית המתאר.	2	4	כמסומן בתשריט "	2	70	35	4,637	1,800	2,837	7	פסים אפורים על רקע אפור בהיר	מרכז עסקים	
											3	42			1,800
0.6		קיים בהתאם לתשריט 355/2.	5	4	3				460	460	460	9	אפור מותחם סגול כהה	אזור מסחרי	
											5	4			460
19.5	ראה הערה בסעיף "שטח לבניני צבור" לגבי מגורשים 10 ו-11.	בריכות שחיה, מגרשי ומתקני ספורט ומבני העוד היילויים (מלחחות וכו') אולם ספורט, מגרשי ומתקני ספורט.	5	5	לא פחות מ-20 מ' מקו הממתח העליון	2	2000 ב-2 קומות		15,755	4,385	11,370	10	ירוק מותחם חום כהה	שטח ספורט	
											2	4,385			11
11.5	במגורש מס' 13 תנתן זכות מעבר מדרג מס' 3 למגורש מס' 3 לרכב שירות למרכז המקילתי ולרחבת הפריקה שליד בימת האולם.	לכל המגורשים: גנים, מגרשי משחקים לילדים, מגרשי שעשועים, תצוגות, אנדרטאות, מגרשים מרופפים, כיכרות, שבילים להולכי רגל.						9,280	3,297	2,696	12	קיים: בצבע ירוק מוצע: כני"ל בתוספת קוויים אלכסוניים ירוק כהה.	שטח צבורי פתוח		
										1,943	13				
									1,344	14					
									3,297	15					