

תכנית מתאר מס' מ.א.א 132 שינוי לתכנית מתאר מ.א.א 100

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מ.א.א 132 (להלן: התכנית).

2. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה אור-יהודה-אזור (להלן: "הועדה המקומית").

3. מסמכי התכנית: תכנית זאת פורסמה לראשונה בכתב (להלן: "תקנון התכנית") וגליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט").

4. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית, על השטח התחום בקו כחול תחולנה הוראות הבניה.

5. מקום התכנית: אור יהודה: בצפון רח' שרת, במזרח אזור התעשייה הקיים של אור יהודה ורח' קפלן, בדרום שטח חקלאי ובמערב השטח שלפני בית הספר אורים. גוש 6484 חלקות בשלמות: 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 67, 68, 71, 72, 76, 77, 78. חלקי גוש 6483 חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

6. שטח התכנית: 31.380 דונם בקרוב.

מטרות התכנית: א. קביעת יעודי קרקע ומערכות דרכים.

ב. הסדרת תיעול.

ג. קביעת זנאי בניה.

8. כפיפות לתוכניות: על תוכנית זו תחולנה ההוראות תוכניות המתאר לאור יהודה - מ.א.א 100, (להלן: "התכנית הראשית"). במקרה של סטייה בין תוכנית זאת והתוכנית הראשית יחולו הוראות תכנית זאת.

9. אזור תעשייה מיוחד: האזור המסומן בתשריט בצבע סגול ותחום בצבע כחול כהה, מיועד לבנית בניינים לתעשיות עתירות ידע. השימושים והתכליות כדלקמן: אלקטרוניקה, אופטיקה, תקשורת, הסרטה ומעבדות, מדעי מחשב, מכניקה עדינה, תעשיית תרופות ומעבדות ושימושים אחרים דומים באזור הועדה המקומית והמחוזית.

10. הוראות בניה:

(א) הגדרות:

1. גובה מבנה - הגובה הנמדד מפני המדרכה במרכז חזית הדרך עד קצה הגג.

2. שטח הבניה - שטח בניה מקסימאלי באחוזי בניה או במ"ר, בשטח הבניה לא יכלל שטח המקלט.

3. קו תיעול מי גשם: תוואי צינור או תעלה כמסומן בתשריט.

4. קו בנין - הקרבה המקסימלית המותרת של הבנין בכל הקומות וכל מרכיביו (כולל מרפסות בולטות, מדרגות חיצוניות, מבנה עזר, ומקלט) לגבולות החלקה.

(ב) זנאי בניה

1. שטח הבניה - שטח הבניה המקסימאלי יהיה 40% משטח החלקה, בכל קומה, וזוה"כ עד שלוש קומות. העמדת הבניינים בהתאם לתשריט.

2. גובה המבנה - באזור תעשייה מיוחדת, גובה המבנה המקסימאלי יהיה 14.00 מ"א.

3. קו בנין - אחורי וצדדי בהתאם לתשריט, קידמי חמישה מ"א.

(4) מתן היתר בניה

- (א) היזרים לבניה לא יינתנו אלא לאחר גמר סלילת הדרך ובניתו, לרבות הסדרת ביוב, תיעול, קווי חשמל ותאורת רחוב, וקווי טלפון.
- (ב) לא יינתן היתר בניה למגרש אלא אם קיימת גישה לרכב.
- (ג) נקיטת אמצעים למניעת זיהום הסביבה בהתאם לסעיף 11 יהוו אחד מתנאי היתר הבניה.

(5) הנחיות לבצוע גימור המבנים:

- (א) בחלק הצפוני תוקם גדר דקורטיבית בגובה 2.00 מ"א מבטון גלוי, גרנוליט או שוה ערך. לגדר זאת תוגש תוכנית עצוב לכל הגדר כולה לועדה המקומית.
- (ב) לכל השטחים בחזית הבנינים יהיה גיבון, ריצוף משתלב או גרנוליט.
- (ג) השטח המסומן כחניה ציבורית יפותח 80% לחניה ודרכי גישה (ריצוף משזלב) ו-20% לגיבון.
- (ד) גמר הבנינים יהיה מבטון גלוי, טיח גרנוליט, קרמיקה, או שוה ערך. לא יאושר גמר בנין בטיח.
- (ה) בצד הדרומי של המגרש ליד מגרש החניה לא יהיו גדרות.

11. אמצעים למניעת זיהום הסביבה:

- (1) לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור התעשייה המיוחד אלא בהתאם לתנאים הבאים:
 - (א) קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים ופסולת מוצקה וניקוז.
 - (ב) ננקטו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו השימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה.
- (2) בקשה להיתר בניה למפעל תלויה בנספחים ותוכניות שיהוו חלק בלתי נפרד ממנה, בנושאים הבאים:
 - (א) תוכנית למערכות תשתית שתכלול בין היתר:
 - תכנית ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים המוצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - תכנית ביוב: פירוט כמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, דרכי הטיפול בשפכים לרבות מתקנים עד ליציאתם מהמפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית.
 - פירוט פסולת: פירוט הכמויות וסוגי הפסולת המוצקה הצפויות מתהליך הייצור והשרותים הנלווים במפעל. דרכי הטיפול בהם לרבות איחסון וסילוקם, והמיתקנים לטיפול בהם בתחום שטח המפעל.
 - (ב) נספח לטיפול אקוסטי למפעל העלול לגרום למפלסי רעש מעל התקנים הקיימים בחוק למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר. נספח זה יכלול מפלסי רעש צפויים שמקורם בתחום המפעל, לרבות תהליכי ייצור, שירותים נלווים בכלי רכב והאמצעים המוצעים להפחתתם.
 - (ג) נספח למניעת זיהום אויר למפעל העלול לגרום לזיהום אויר לרבות זיהום מעל התקנים הקיימים בחוק למניעת מפגעים. נספח זה יכלול סוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור לרבות שריפת דלק, השרותים הנלווים וכלי הרכב והאמצעים המוצעים למניעתם.
 - (ד) נספח לטיפול בחומרים רעילים הכולל סוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסוןם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(ה) נספח בינוי הכולל זמיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרכות ארוכות ומיתקנים הנדסיים. מיקום פתחים של המבנים חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

(ו) נספח פיתוח השטח הכולל עבודות עפר לצורכי פילוס שטח המפעל, סילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאיחסון. פיתוח וגיבון בחזית המפעל ובשטחים הגובלים בשימושים אחרים, ושלבי הבצוע של פיתוח השטח.

(ז) לא תינתן תעודת גמר וחיבור חשמל לבניין לפני שהושלמו עבודות הפיתוח הגיבון והמגרש.

תכנית חלוקה

שטח אזור זה כולו יהווה מגרש אחד, וניתן לאשר היזרים לבניה בו ללא חלוקה נוספת, ואולם עפ"י פרק ד' לחוק ובאישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, ניתן לחלק האזור למגרשים בתנאי ששטח המגרש המינימלי לא יקטן מ- 5000 מ"ר, ושכלל מגרש תהיה חזית לרחוב.

דרך חדשה

13. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד לדרך חדשה.

פיתוח הדרך וסלילתה, לרבות התשתית וכולל תיעול ביוב, קווי חשמל וטלפון, ותאורת רחובות, יהיה תנאי לקבל היזר לבניה באזור באזור התעשייה המיוחד, ביצוע צומת כניסה יעשה לפני מזן היזרי הבניה ובהתאם לתכנית באישור משרד התחבורה.

14. חניה: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים שחורים שתי וערב, מיועד לחניה ציבורית.

(א) זקן החניה עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) 1983.
(ב) במסגרת הישוב החניה ילקחו בחשבון גם מספר מקומות החניה במגרש החניה הציבורי.

15. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתכנית כירוק הוא שטח ציבורי פתוח לא תורשה עליו שום בניה אלא כמצויין בתכנית המתאר אור יהודה א.א. 100. פירוט פיתוח שטח זה יהיה חלק מתנאי ההיתר ויעשה לפי דרישת מהנדס הועדה.

16. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק מוחם כירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח. כל בניה בשטח זה אסורה. שטח זה יפותח (בטיעת עצים, דשא וגיבון) ויוחזק על ידי בעלי המבנים.

17. הוראות פיתוח ותשתית: לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר השלמת פיתוח התשתית לרבות תוואי לסילוק מי גשם, והסדרת התוואי הקיים, דרכים, חניה הכל עפ"י הוראות הועדה המקומית.

18. תעלת הניקוז: הפתוחה תיסגר. במקומה תבנה תעלת ניקוז סגורה בתוך השטח הציבורי הפתוח. תכנון מפורט של התעלה הסגורה תעשה באישור משרד הבריאות.

19. רעש מטוסים:

א. התכנית נמצאת באזור החשוף לרעש מטוסים וכל חלל המיועד לקבלת קהל עבודה משרדית ותעשיות רגישות לרעש, חייב להבנות בהתאם לתכנון אקוטסטטי שיבטיח כי רמת הרעש בתוך המבנה לא תפריע לכיפוע הפעולות המתוכננות בו.
ב. כל יזם, בונה, או בעל מקרקעין חייב להביא לידיעת הדיירים, הרוכשים/ הבונים/ המשתמשים בקרקע, כי האזור חשוף לרעש מטוסים.

חיות הזכנון, ותכניות הבניה לבקרת רעש מטוסים (נספח אקוסטי) הם לק מזקנון הזה. כל בניה באזור זה חייבת בביצוע הפתרונות האקוסטיים מצויינות בהנחיות הנ"ל, כולל ביצוע כל הפרטים המופיעים להלן:

הנחיות זכנון ותקנות בניה לבקרת רעש מטוסים

1. מעטפת חיצונית

קירות חוץ - קירות החוץ יהיו לפחות 20 ס"מ עובי בניה, במשקל של 330 - 300 ק"ג למ"ר לפחות.

גגות - גגות יכנו מכסון מזויין או צלעות.

2. הצללה אקוסטים

נצפת זוספת בידוד של 5 דציבל למצב בו המעטפה של הבניין תהיה עם חלונות פתוחים. הדרישות הבאות מהוות אמצעים להבטחת הבדוד הנדרש:

א. הצללה אקוסטית צמודה לחלון.

ב. בנית פרטי בנין ואלמנטי בנין מזאימים.

ג. ההגנה 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 ההצללה.

ה. בנית פרטי הבנין תהיה לקבלת בידוד מירבי כשהמכנה סגור.

ו. בסמכות מהנדס הועדה לקבוע את האמצעים לכידוד בהתאם לנ"ל.

3. הוראות רישוי להצללה אקוסטית

כל אלמנטי ההצללה יהיו מכסון מזויין עם חומרי בליעה אקוסטית למשל הרגליט 2.5 ס"מ כחלק מהיציקה.

עומק ההצללה כולל את עובי הקיר - ראה ציור מס' 1.

פתחים שרוחבם עד 1.00 מ' ועד בכלל 3.1

עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם למפורט בטבלה 1. (ראה ציור 2)

פתחים שרוחבם מעל 1.00 מ' 3.2

עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם למפורט בטבלה 1, כאשר תוספת של 10 ס"מ ברוחב החלון מעל 1.00 מחייב 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
זוספת בעומק ההצללה עבור	20 ס"מ מעל רוחב של 1 מ'
	10 ס"מ

סה"כ עומק ההצללה 1:00 מ'

אשנבים שגובהם עד 50 ס"מ 3.3

עומק ההצללה האקוסטית יהיה 60 ס"מ.

חדרי שירותים - אמבטינות, בתי שימוש חדרי כביסה, חדרי ארונות וכו' 3.4

אין צורך בהצללה אקוסטית.

התאחדות הנדסה אזרחית
הלשכה הלאומית לתכנון
5/..

עומק הצללה האקוסטית 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

3.2 חלוקה ורטיקלית של פתחים

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

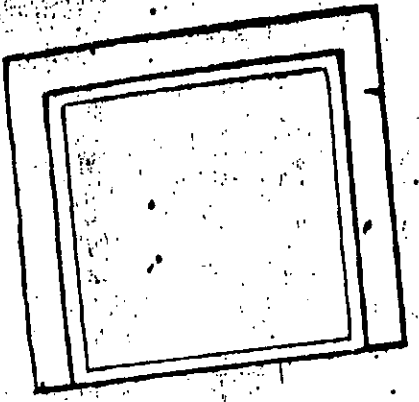
3.6 פתרונות אלטרנטיביים

מותר יהיה להציע פתרונות הצללה אקוסטית מבטון או בטון יצוק מראש, בצורות אלטרנטיביות מאלה המופיעות בסעיף 2, בתנאי, שמידות אלמנטי הצללה, גגונים והשוליים לא יופחתו מאלה שהוגדרו בסעיף. פתרון אלטרנטיבי יהיה כסמכות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום היועץ האקוסטי.

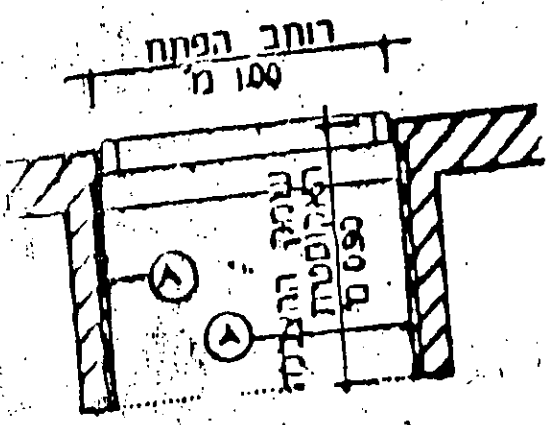
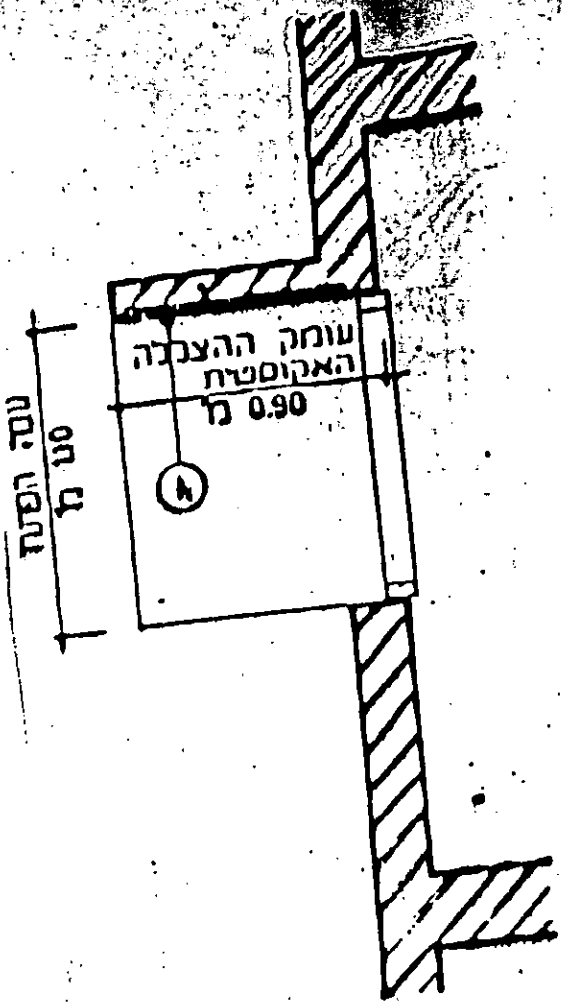
הערות:

1. כל אלמנטי הצללה בהתאם לתרשימים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהוראות אלה.
 - א. עובי הזכוכית של הוויטרינה ושאר החלונות לפחות 4 מ"מ.
 - ב. יוכן בקיר החיצוני מקום למזגן. (כולל אינסטלציה חשמלית).
 - ג. הצללות האקוסטיות כפי שהן מתוארות בציור מס' 1 תהיינה בצד הפנימי עם חומר בולע קול - למשל הרקליט, אשר היה חלק מהיציקה במקום.

ציוד נט' (1)



חנייה

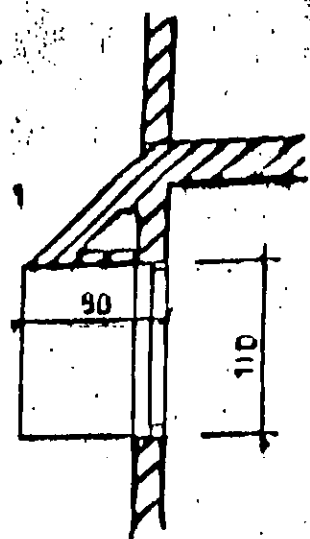
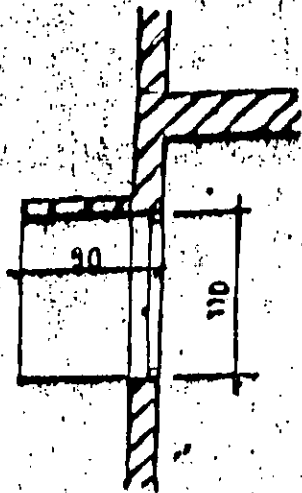


קמ" 1.25

בערה
ההצנדה לא חתיה ברצף
חקרה זו רצפה ומרד.

A - גילוי אקוסטי בולט קול - לחטל התקליט
ביתן העיוקה.

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
תורה או רצפת חדר

רישוי לבניה בכוון ניצב למסלול הגישה לנחיתה.

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

אין להפנות את החדרים השקטים לכוון דרום.

הדרישות באות כהשלמה לדרישות ההצללה.

סי בנין ואלמנטי בנין מתאימים לדרישות האקוסטיות

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

5. 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. 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 מניאורפרן.

תן היתר בניה

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

20. הפקעות: השסחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויירשמו בפנקס המקרקעין ע"ש המועצה המקומית אור-יהודה.

21. ביצוע התכניות: תוכנית זאת תבוצע תוך ³שנים מיום אישורה.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י החוק.

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור-יהודה - אור

חתימת היוזם

חתימת המתכנן

הוקף ותכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אור-יהודה - אור

תכנית מס' 122.א.א

שנדונה בישיבה מס' 9/86 מיום 17.9.86

הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א עם המלצה למהו הוקף

נד סגלה אדריכל
יו"ר הועדה לתכנון ובניה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מסלול יהודה-לטר
132/אח
404
24/1/86
מס' 114, 115
קטע ראשון
12/2/87
תאריך