

ע"מ 1137
ע"מ 29.5.91
ע"מ 16.9.91

תכנית מוקדמת

תכנית מוקדמת

אור יהודה - אזור

תכנית מוקדמת

אזור

מרחב תכנון מקומי
אור יהודה

- תכנית לבניה למגורים מספר מ.א.א.ב/מ/2, (156)
- שינוי לתכניות: מיתאר - מ.א.א. 100; תג"פ 543;
- מפורטת - מ.א.א. 67;
- תרש"צ 3/55/2; תרש"צ 3/55/11

הוכנה ע"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

תקנות התכנית

נערך ע"י: ס.פ.ר מהר"ל 21, תל אביב

1990 אוגוסט

1991 עידכון: אפריל

חלק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית בניה למגורים מ.א.א/במ/2 (156) ולהלן "התכנית".
- התכנית הוכנה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 .
- בתחום שיפוט עיריית אור יהודה.
2. מקום התכנית: המחוז: תל אביב.
- הנפה: נפת תל אביב - יפו
3. יוזם התכנית: הועדה המקומית אור יהודה - אזור.
4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
5. עורך התכנית: ס.פ.ר - אדרי' ג.סטופ, רח' מהר"ל 21 תל אביב.
6. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 23 דפי הוראות (להלן: "תקנון התכנית") וגליון אחד של תשריט (להלן: "התשריט").
- כמסומן בקו כחול בתשריט.
7. גבולות התכנית:
8. גושים וחלקות: גוש 6485 חלקות: 97; 98; 99; 100; 101; 109; 120; 136; 147; 150; 155; 158; 189; 195; 77; 179; 180; 181; 188; 192;
- חלקי חלקות: 6; 74; 75; 76; 78; 79; 80; 92; 93; 94; 95; 96; 106; 107; 108; 122; 124; 125; 127; 161; 166; 167; 194;
- גוש 6501 חלקה 3 וחלקי חלקות: 84; 86; 103;
- גוש 7217 חלקות: 23; 24; 58; 59; וחלקי חלקות 40; 53;
- גוש 7218 חלקות: 2; 3; 4; 5; 6; 42; וחלק מחלקה 46;
9. שטח התכנית: מ"ר במדידה גרפית. 133,298

התכנית מבטלת את הוראותיהן של התכניות הנמצאות
ברשימה להלן ככל שהן חלות על שטח התכנית:

10. יחס לתכניות

קיימות:

1	תכנית מיתאר מ.א.א. 100
2	תג"פ 543
3	תרש"צ 3/55/2
4	תרש"צ 3/55/11
5	תכנית מפורטת מ.א.א. 67

לכל מונח בתכנית תהיה המשמעות שיש לו בחוקים
הבאים, בתוספות לחוקים ובתקנות שהותקנו לפיהם או
שיתווספו או יותקנו מזמן לזמן, בין שהוגדר מפורשות
ובין שלא הוגדר כר:

11. פירוש מונחים:

11.1 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

11.2 חוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961.

11.3 חוק החשמל תשי"ד - 1954.

11.4 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ו

1990

כתחילת ביצוע יחשב מתן היתרי בניה ל-200 מיח"ד תוך
שנתיים מיום אישור התכנית וביצוע כל עבודות התשתית
כדלקמן: ביוב, ניקוז, תאורה וכו' כנדרש ע"י מהנדס
הוועדה המקומית.

12. תחילת ביצוע

תוכן תכנית בינוי לכל תחום התכנית אשר תאושר ע"י
הוועדה המקומית ואשר תתיחס גם למיגבלות בניה בגין
בטיחות פיסה.

13. תכנית בינוי

לתכנית הבינוי יצורף נספח אקוסטי אשר יהווה חלק
חלק בלתי נפרד ממנה ויאושר ע"י המשרד לאיכות
הסביבה.

14. מיפול אקוסטי

הנספח האקוסטי יושגת על דו"ח משותף של צוות
היועצים האקוסטיים של העיריה, רשות שדות התעופה
והמשרד לאיכות הסביבה.

15. חובת הודעה ✓

למשתמשים

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 בעל הקרקע במסגרת חוזי החכירה ובניסוח שייקבע על ידי רשות שדות התעופה.

16. היתרי בניה ✓

היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית הבינוי והנספח האקוסטי.

היתר בניה יכלול תכנון תוספת בניה בעתיד עד גודל יחידה ממוצעת ויכלול מיקום מערכות תשתית בהתאם לדרישות מהנדס הועדה.

17. הפקעות ✓

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור כגון: דרכים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ומתקנים הנדסיים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה.

18. גודל דירות ✓

באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד תהיה כלל התפלגות הדירות לבניה בשלב א' על פי העקרון הבא:

- 35% דירות 3 חדרים
- 35% דירות 4 חדרים
- 30% דירות 5 חדרים

טבלת התפלגות הדירות ושלבי בניה בעמוד 19 מציינת את ההרכב של הדירות בכל מגרש תוך התאמה לטיפוסי הבתים.

משרד המגורים
מחלקת תכנון
תאריך: 10/10/2011
שם: [...]

חלק ב' - מטרות התכנית

התכנית משנה את יעודה של הקרקע החקלאית בתחום התכנית כדי להשיג את המטרות הבאות:

1. לאפשר תוספת של 304 ח"ד חדשות. ✓ ✓
2. קביעת שימושים למגורים, לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח. ✓ ✓
3. התווית דרכים לרכב ולרגלים וכן דרכים משולבות עבור הבניה החדשה ועבור הבניה הקיימת. ✓ ✓
3. קביעת גובה בנינים, אחוזי בניה, קוי בנין והוראות בניה אחרות עבור שימושי הקרקע שבתכנית. ✓ ✓
4. התווית דרכים שיאפשרו הסדרי תנועה סבירים בשכונת גיורא ובגישות אליה. ✓ ✓
5. הסדרת חניית נוספות בתחום התכנית עבור צרכי השכונה הקיימת. ✓ ✓
6. לקבוע הוראות לבניה אקוסטית באזורים השופים לרעש ותנאים למתן היתר בניה. ✓ ✓
7. להוות תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ✓ ✓

לסימונים בתשריט תהיינה המשמעויות הבאות, כמצויין בתקנות התכנון והבניה:

- אבול התכנית	קו כחול עבה
- דרך קיימת	קטע בצבע ספיה
- דרך מוצעת	קטע בצבע אדום
- דרך משולבת מוצעת	קטע בצבע אדום וקווי אלכסון בירוק כהה
- אזור מגורים ב'	צבע תכלת
- אזור מגורים ג'	צבע צהוב
- אזור מגורים מיוחד	צבע צהוב וקווים אלכסוניים כתומים
- שטח ציבורי פתוח קיים	צבע ירוק
- שטח ציבורי פתוח מוצע	צבע ירוק וקווים אלכסוניים בירוק כהה
- שטח קיים לבניני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה
- שטח מוצע לבניני ציבור	צבע חום מותחם וקווים אלכסוניים בחום כהה
- אזור לשירותים הנדסיים	פסים בצבע סגול תחומים בצבע צהוב
- אזור חקלאי	פסים בצבע ירוק באלכסון
- חניה פרטית	קווים מצולבים בשחור בתחום אזור מגורים
- חניה ציבורית	קווים מצולבים בשחור בתחום דרך
- אבול מגרש לאחר חלוקה מחדש	קווים בצבע שחור
- מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
- קו בנין מינימלי	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
- רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עיגול
- מבנה להריסה	מסגרת בצבע צהוב
- "קו ראייה" כמצויין בחלק ה'	קו בצבע אדום
- תחום חשיפה לרעש מטוסים	קו בציון תח"ר

חלק ד' - התכליות והשימושים ✓

התכליות המותרות לשימוש והמיגבלות לשימושים באזורים הן כלהלן:

1. דרכים

דרך תשמש למעבר כלי רכב ורגלים וכן לחניה על פי הסדרים שיקבעו על ידי ועדת התנועה המקומית.
בתחום דרך תוכל העיריה, באישור ועדת התנועה המקומית והועדה המקומית לבנין עיר, לתת אישור להצבת:

- 1.1 תמרורי תנועה והכוונה וכן רמזורים
- 1.2 שלטי פרסומת
- 1.3 אנדרטאות
- 1.4 מתקני חשמל, מלפון, פיס, תיבות דואר, בקרת רמזורים וכיוצא בהם.
- 1.5 מיתקנים הנדסיים עירוניים.

מיגבלות באשר לקוי ראייה וכניסות לחניה ראה בחלק ה' סעיף 1

2. אזור מגורים ב' - צבע תכלת בתשרית

באזור זה ניתן לבנות בניינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע חפשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.

2.1 סוג בניינים.

הבניינים יהיו מדורגים כאשר לקומות הקרקע ניתן להצמיד חלק מהמגרש ואילו לקומה ב' ניתן להצמיד חלק מהגג.

2.2 מספר דירות בבנין. 4 דירות בכניסה וסה"כ עד 8 דירות במגרש.

2.3 גודל הדירות. 130 מ"ר בממוצע.

2.4 מספר קומות. 2 קומות ללא עמודים עם יציאה לגג. במקרה של

הצמדת חלק מהגג לדירות, יובטח שישאר שטח גג משותף לכל הדיירים, כך שיהיה מספיק מקום עבור כל מיתקני הגג כמצויין בהמשך.
במקרה של הצמדה כנ"ל, תהיה לכל דירה "צמודה" יציאה נפרדת לגג בשטח בנוי שלא יעלה על 23 מ"ר.

2.5 גובה הבנין. גובה הבנין לא יעלה על 6.0 מטר מגובה 0.00

בתוספת גובה יציאה לגג של 2.7 מטר.

2.6 גובה מפלט כניסה. מפלט הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מהקצה הנמוך של

המדרכה בגבול המגרש, תוך הבטחת ניקוז המגרש בהסכמת מהנדס העיר.

משרד העירייה
המחלקה לתכנון ולבנייה
השירות המרכזי לתכנון ולבנייה

- 2.7 מתקני אשפה. ✓
 יותקנו על פי דרישות מהנדס העיר ויקבלו אישור
 במסגרת הבקשה לקבלת היתר הבניה.
- 2.8 מתקני גז. ✓
 יהיו בתחום חצר הבנין ויאושרו במסגרת הבקשה
 לקבלת היתר בניה.
- 2.9 מתקנים סולריים. ✓
 ניתן להתקין בחלק המשותף של הגג על פי היתר
 הבניה.
- 2.10 חניה במגרש. ✓
 עבור כל דירה יותקנו 2 מקומות חניה בתחום המגרש.
- 2.11 סככות חניה. ✓
 ניתן יהיה להתיר הקמת סככות חניה בחזית המגרש
 ובקוי בנין צדדיים על פי תכנית שתאושר על ידי
 מהנדס העיר. הסככות לא תחושבנה כחלק מהאחוזים
 המותרים לבניה.
- 2.12 מזגני אויר. ✓
 הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכנן
 כאשר לכל חדר יתוכנן מזגן.
- 2.13 גובה גדרות. ✓
 גדרות בחזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר
 1.20 מטר מעל מפלס המדרכה בכל נקודה ותבנינה
 מאבן.
 גדרות אחוריות וצדדיות לא תהיינה גבוהות יותר
 מאשר 1.50 מטר מעל מפלס המגרש היותר גבוה
 ותהיינה עשויות רשת או סורגים.
- 2.14 מתקני גג. ✓
 דוודי שמש ואנטנות טלביזיה יוכלו להיות מותקנים
 בשטח הגג המשותף לדיירים.

שטח המחסנים יכלול באחוזי הבניה המותרים.

2.15 מחסנים ✓

בניית מרתפים מותרת לצורך שימוש כמקלט וכן כמרתף לדירה בקומת הקרקע בשטח מירבי של 50 מ"ר לכל דירה (בנוסף למקלט). המרתף לא יחרוג מקוי המבנה וגובה תחתית תקרתו לא יעלה על 50 ס"מ מעל פני הקרקע.

2.16 מרתפים ✓

על פי דרישות הג"א ובלבד שלכל דייר תהיה גישה חפשית למקלט.

2.17 מקלטים ✓

3. אזור מגורים ג' - צבע צהוב בתשריט

באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע חפשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.

3.1 סוג בנינים. 3-4 קומות על עמודים ובלבד שהקומה הרביעית תיבנה רק אם תיבנה מעלית לבנין.

3.2 מספר דירות בבנין. על פי טבלת שימושי הקרקע בעמוד 18.

3.3 גודל הדירות. על פי טבלת התפלגות הדירות ושלבי הבניה בעמוד 19

3.4 גובה הבנין. עד 20 מטר ממפלס הכניסה לבנין ועד קצה מעקה הגג.

3.5 גובה קומת עמודים. לא פחות מ-2.20 ולא יותר מ- 2.35 מטר בכל נקודה, בין מפלס הכניסה והתקרה.

3.6 גובה מפלס כניסה. מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מעל הקצה הנמוך של המדרכה בגבול המגרש, תוך הבטחת ניקוז המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר.

3.7 מתקני אשפה. יותקנו על פי דרישות מהנדס העיר ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.8 מתקני גז. יהיו בתחום חצר הבית, ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3.9 ✓ מתקנים סולריים. יוכלו להיות על הגג המשותף לדיירים ויקבלו את אישור מהנדס העיר.

3.10 ✓ חניה. החניה תוסדר בתחום כל מגרש לפי המפתח הבא: מספר זירות עד 120 מ"ר x 1.5 מקומות חניה ועוד מספר הדירות מעל 120 מ"ר x 1.8 מקומות.

3.11 ✓ סככות חניה. לא תותרנה סככות חניה במגרש.

3.12 ✓ מזגני אויר. הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכנן כאשר לכל חדר יתוכנן מזגן.

3.13 ✓ גובה גדרות. גדרות בתזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.20 מטר מעל מפלס המדרכה בכל נקודה ותבנינה מאבן.

גדרות אחוריות וצדדיות לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.50 מטר מעל מפלס המגרש היותר גבוה והיינה עשויות רשת או סורגים.

3.14 ✓ מתקני גג. יאופשר להתקין אנטנת טלביזיה מרכזית בלבד וכן מתקנים סולריים על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ניתן יהיה להתיר בניית מחסנים בגודל של עד 4 מ"ר
לכל דירה, בקומת העמודים ובלבד שתהיה מאלמנטים
קשיחים ואטומים לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
מחסנים אלה לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה
המותרים.

3.15 מחסנים. ✓

יאושרו לצורך מקלטים בלבד.

3.16 מרתפים. ✓

על פי דרישות הג"א.

3.17 מקלטים. ✓

הועדה המקומית תוכל להתיר תוספת בניה על הגג
בתנאים הבאים:

3.18 יציאה לגג. ✓

3.18.1 השטח לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה.

3.18.2 היציאה לתוספת תהיה אך ורק מתוך הדירה
בקומה העליונה וללא יצירת יחידת מגורים
נוספת.

3.18.3 במקרה של הצמדת חלק מהגג לדירות, יובטח
שישאר מספיק שטח גג משותף לכל הדיירים
עבור כל מיתקני הגג, כמצויין לעיל, ולפחות
25% משטח הגג יהיו לצרכי כל בעלי הדירות
בבנין.

3.18.4 סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40%
משטח הגג.

3.18.5 גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

3.18.6 תכנית ההגשה תכלול את תכנית היציאות לגג
ואת חלוקת שטחי הגג.

4. אזור מגורים מיוחד - צבע צהוב וקווים אלכסוניים כתומים

באזור זה ניתן לבנות בנינים המשמשים למגורים בלבד וכן ניתן לבעל מקצוע חפשי המתגורר בדירה לקיים פעילות עסקית-מקצועית בחלק מדירתו.

- 4.1 ✓ סוג בנינים . 8 קומות על עמודים.
- 4.2 ✓ מספר דירות בבנין . 32 דירות.
- 4.3 ✓ גודל הדירות . על פי טבלת שימושי הקרקע בעמוד 18 וטבלת התפלגות הדירות ושלבי הבניה בעמוד 19.
- 4.4 ✓ גובה הבנין . עד 31 מטר ממפלס הכניסה.
- 4.5 ✓ גובה קומת עמודים . לא פחות מ -2.20 ולא יותר מ - 2.35 מטר בכל נקודה, בין מפלס הכניסה והתקרה.
- 4.6 ✓ גובה מפלס כניסה . מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מטר מעל הקצה הנמוך של המדרכה בגבול המגרש, תוך הבטחת ניקוז המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 4.7 ✓ מתקני אשפה . יותקנו על פי דרישות מהנדס העיר ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 4.8 ✓ מתקני גז . יהיו בתחום חצר הבית , ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

משרד
הנדסה

4.9 ✓ מתקנים סולריים. יוכלו להיות על הגג המשותף כדיירים ויקבלו את אישור מהנדס העיר.

4.10 ✓ חניה. החניה תוסדר בתחום כל מגרש לפי המפתח הבא: מספר דירות עד 120 מ"ר X 1.5 מקומות חניה ועוד מספר הדירות מעל 120 מ"ר X 1.8 מקומות.

4.11 ✓ סככות חניה. לא תותרנה סככות חניה במגרש.

4.12 ✓ מזגני אויר. הבקשה להיתר תראה את מיקום המזגנים המתוכנן כאשר לכל חדר יתוכנן מזגן.

4.13 ✓ גובה גדרות. גדרות בחזית המגרש לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.20 מטר מעל מפלס המדרכה בכל נקודה ותבנינה מאבן. גדרות אחוריות וצלדיות לא תהיינה גבוהות יותר מאשר 1.50 מטר מעל מפלס המגרש היותר גבוה ותהיינה עשויות רשת או סורגים.

4.14 ✓ מתקני גג. יאופשר להתקין אנטנת טלביזיה מרכזית בלבד וכן מתקנים סולריים על פי תכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

4.15 ✓ מחסנים. ניתן יהיה להתיר בניית מחסנים בגודל של עד 4 מ"ר בנפרד לכל דירה, בקומת העמודים ובלבד שתהיה מאלמנטים קשיחים ואטומים לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

מחסנים אלה לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה
המותרים.

יאושרו לצורך מקלטים בלבד.

4.16 מרתפים ✓

על פי זרישות הג"א.

4.17 מקלטים ✓

הועדה המקומית תוכל להתיר תוספת בניה על הגג

4.18 יציאה לגג ✓

בתנאים הבאים:

4.18.1 השטח לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה. ✓

4.18.2 היציאה לתוספת תהיה אך ורק מתוך הדירה ✓

בקומה העליונה וללא יצירת יחידת מגורים
נוספת.

4.18.3 במקרה של הצמדת חלק מהגג לדירות, יובטח ✓

שישאר מספיק שטח גג משותף לכל הדיירים

עבור כל מיתקני הגג, כמצויין לעיל, ולפחו

25% משטח הגג יהיו לצרכי כל בעלי הדירות

בבנין.

4.18.4 סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% ✓

משטח הגג.

4.18.5 גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר ✓

4.18.6 תכנית ההגשה תכלול את תכנית היציאות לגג ✓

ואת חלוקת שטחי הגג.

ד"ר
ד"ר

5. אזור בניני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה ו/או מקוקו חום כהה ✓

5.1 ✓ אזור בניני ציבור ירשם על שם העיריה וישמש להקמת מבני ציבור למטרות שלשמן מותר להפקיע שטחים לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבניה.

5.2 ✓ באזור בניני ציבור מותר יהיה לקיים את השימושים ולהקים את המיתקנים המותרים באזור "שטח ציבורי פתוח" לפי תכנית זו.

5.3 ✓ הבנינים שניתן להקים באזור יהיו בני שתי קומות לכל היותר.

5.4 ✓ אחוזי הבניה המותרים הם סה"כ 50% ומכסימום 30% בקומה.

5.5 ✓ פתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש.

5.6 ✓ לכל מגרש לבנין ציבורי יותקן, בתחומי המגרש, מקום בטוח להעלאת והורדת נוסעים.

6. שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק וצבע ירוק וקו אלכסוני בירוק כהה ✓

השימושים האפשריים יהיו רק למטרות הבאות:

- 6.1 ✓ חורשות, שיחיות, מדשאות ערוגות פרחים ורחבות;
- 6.2 ✓ שבילים לרגלים ולרוכבי אופניים;
- 6.3 ✓ מתקני ספורט פתוחים במגרש 8-14 בלבד.
- 6.4 ✓ דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה;
- 6.5 ✓ מתקנים פתוחים למופעים במגרש 8-14 בלבד.
- 6.6 ✓ מתקני משחק ונופש פעיל במגרש 8-14 בלבד.
- 6.7 ✓ מקלטים ציבוריים;
- 6.8 ✓ שירותים ציבוריים (אסלות ומשתנות) במגרש 8-14 בלבד.
- 6.9 ✓ מיתקנים הנדסיים לשימוש עירוני (ברכות מים, קווי מים, מיתקני ניקוז וכיוצא באלה) ובלבד שלא יפגעו באיכות החיים של התושבים באזור.
- 6.10 ✓ אנדרטאות

74
4
96

טבלת שימושי הקרקע ומיגבלות הבניה
(שטח מגרשים עפ"י מדידה גרפית)

הצבע	מגרש מספר	שטח	מספר	מספר	שטח	שטח	אחוז	אחוז	קו"י בניה במגרשים	הערות
במגרשים	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי
	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי
מגורים ב' ✓	50,51,52	1380	2	8	1,040	520	75.4%	137.7%	3	בנינים קיימים
	155,56,57	925	2	8	780	390	84.3%	142.2%	3	
	160,61,62	1,130	2	8	780	390	69.0%	134.5%	3	בנינים מדורגים
מגורים א' ✓	170,71,72	2,300	4	24	12,640	880	114.8%	138.3%	5	מגורים בבניה יהיו לפי המסכה
	180,81	1,500	4	16	11,760	586.7	117.3%	139.1%	5	בעמוד 19 ולפי תכנית הבינוי
	182,83	1,440	3	12	11,560	520	108.3%	136.1%	5	מותרות יציאות לגג
	189	7,000	4	58	17,540	1,251.3	1107.7%	135.9%	5	
מגורים מיוחד ✓	190,91	3,200	8	32	13,712	464	116.0%	114.5%	5	במגרש מס' 90 בצבע כחום ורקע צהוב
מוסד ציבורי ✓	117,950	11	3	0	18,975	15,385	50.0%	130.0%	3	בי"ס יסודי
חום כהה	6,700	12	2	0	13,350	12,010	50.0%	130.0%	5	השטח המותר לבניה הוא האזור כפול שטח המגרש
מסח ציבורי פתוח	114,15,16	117								אלכסונים בצבע ירוק ורקע ירוק
מוצע ✓	111,12,13									ירוק
ש.צ.פ. קיים ✓	120,21									ספיה
דרך קיימת ✓	122,23,24									אדום
דרך מוצעת ✓	126,28,30, 131,32									
דרך משולבת ✓	125									אלכסונים בירוק ע"ג אדום
תניה פרטית ✓	142									קו"י צולבים על רקע צבע האזור

* בניה של קומה רביעית מותרת בבניה מעלית, כמצויין בחלק ד' סעיף 3.1
** האזור המירבי אפשרי בבניה עד 3 קומות בלבד

משרד המגורים
מחלקת המגורים
תל אביב

גודל דירות ושכרי בניה באזורי מגורים ג' ומיוחד

	מספר המגרש	טוח המגרש (מ"ר)	סוג מגורים	מספר קומות	מספר דירות	התפלגות דירות בשלב א'			מספר דירות	מספר קומות	מספר דירות	מספר קומות	
						75	98	116					
	דירה	ממוצעת			מ"ר	מ"ר	מ"ר	(3 חדרים)	(4 חדרים)	(5 חדרים)			
✓	2,640	110			24					3-4	ג'	2,430	79
✓	2,640	110			24					3-4	ג'	2,300	71
✓	2,640	110		24						3-4	ג'	2,310	72
✓	2,640	110	24							3-4	ג'	2,300	73
✓	1,760	110	16							3-4	ג'	1,530	80
✓	1,760	110	16							3-4	ג'	1,590	81
✓	1,560	130		8	4	12				3	ג'	1,520	82
✓	1,560	130		12		12				3	ג'	1,550	83
✓	1,560	130		12		12				3	ג'	1,440	84
	7,540	130	20	20	18	58				3-4	ג'	7,000	89
	3,712	116			32	32				8	מיוחד	3,380	90
	3,712	116			32	32				8	מיוחד	3,240	91
			100	100	86	286							סה"כ
			35.0%	35.0%	30.1%	100.0%							באחוזים

33,724
2,300
36,024

* בניה של קומה רביעית מותנית בבניית מעלית, כמצויין בחלק ד' טעיף 3.1

חלק ה' - הנראות בעניינים שונים

1. הנראות בענייני חניה ותנועה

בכל תחום התכנית תושבתנה דרישות החניה על העקרונות הבאים: ✓

1.1 תקן חניה. ✓

הבסיס להיקף החניה הדרושה לבנין, תכנית, או מיתקן כלשהו יהיו תקני החניה כפי שהם מופיעים בתקנות התכנון והבניה תשנ"ג, 1983, כאשר מספר המקומות שיש להתקין עבור הבניה החדשה יהיה 150% מדרישות התקן הנ"ל בשניוניים שיחולו בו מפעם לפעם.

אנו רות סאמן
אדריכלית העיר
אור יחודה

1.2 קווי ראייה ✓

במגרשים בהם ישנן מיגבלות לקווי הראייה של נהגים, כמצויין בתשריט ובטבלת שימושי הקרקע, לא תותר הקמת מכשולי ראות כלשהם (כגון: גדר בנוויה; גדר חיה; מתקן אשפה) בגובה העולה על 70 ס"מ ממפלס מסעת הכביש הסמוכה, בתחום הקוים.

1.3 כניסות לחניה לא תותר כניסה לחניות הבתים מהכבישים הבאים: ✓

כביש מס' 2; כביש מס' 3; כביש מס' 8; כביש מס' 50;
כביש מס' 51; כביש מס' 52;

1.4 בניית מיחלף ✓

אם וכאשר יבנה מיחלף בתחום הגובל בשטח התכנית תותנה תותנה בנייתו בהקמת מיגון אקוסטי לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובהגשת תסקיר השפעה על הסביבה.

העברת קוי חשמל והקמת בנינים ליד קוי חשמל קיימים תהיה על פי הוראותיו של חוק החשמל תשי"ד - 1954, התוספת לחוק והתקנות שהותקנו לפיו.

ההוראות שהיו בתוקף במועד הכנת התכנית הן כלהלן:

2.1 מרווחים בין בנינים וקווי חשמל (הגדרת המרחק - עפ"י חוק החשמל): ✓

במתח נמוך (עד 1,000 וולט) 3.0 מטר .

במתח שבין 22-63 ק"ו 3.0 מטר .

במתח של 60 ק"ו ויותר 5.0 מטר .

2.2 הגובה המזערי של כבל עילי מעל פני הקרקע יהיו (תיקון תשמ"ח

לתקנות החשמל תשכ"ב-1962):

מעל דרך שרוחבה המוכרז עד 30 מטר ועד בכלל 5.5 מטר. ✓

מעל דרך שרוחבה המוכרז מעל 30 מטר 6.0 מטר. ✓

מעל מקום עבור כלי רכב שאיננו דרך ואיננו חצר 4.5 מטר. ✓

בחצר עבירה לכלי רכב 4.0 מטר. ✓

במקום שאיננו עביר לכלי רכב 3.0 מטר. ✓

3. הוראות בענין צנרת תשתית (מים, ביוב, תיעול)

3.1 ✓ לשטח התכנית תוכנה ע"י העירייה תכניות לאספקת מים, סילוק הביוב, ניקוז ותיעול.

3.2 ✓ עבודות הפיתוח באתרי הבניה תתואמנה עם העירייה ותקבלנה את אישור מהנדס העיר לפני ביצוע העבודה. מהנדס העיר יוכל להתנות את תחילת הבניה ו/או הפיתוח בהשלמת עבודות תשתית ע"י הבעלים או מבקש היתר הבניה, כמתחייב מתנאי השטח.

3.3 ✓ הבעלים על קרקע, בתחום התכנית, או הטוען לחזקה על קרקע, או המחזיק בקרקע, יהיה חייב, לאחר שניתנה לו הודעה של 40 יום מראש על ידי העירייה, לאפשר לעירייה להניח צנורות מים, ביוב, ניקוז או תיעול, בתחום הקרקע הזו, ו/או לבצע עבודות הכרוכות בהתקנת צנרת תשתית לסביבה.

3.4 ✓ בעלים כאמור בסעיף 3.3 יהיה אחראי לשלמות הצנרת שהונחה בשטחו ולמניעת פעולות העלולות להזיק לצנרת והועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ממנו תיקון כל נזק שיגרם עקב מעשה או מחדל שלו, או לבצע את התיקון על חשבונו.

3.5 ✓ בעלים כאמור חייב לאפשר כניסה לשטחו וגישה לצנרת לצרכי תחזוקה שוטפת ולצורך ביצוע תיקונים כנדרש.

4. הוראות בענין הגנה אקוסטית לבנינים ✓

4.1 ✓ בנינים חדשים בתכנית, הנמצאים בתחום רעש שבין 25 תח"ר ו-30 תח"ר לפי תחזיות רשות שדות התעופה, יהוייבו לעמוד בדרישות האקוסטיות על פי הנספח האקוסטי של תכנית הבינוי.

חלק ו' - חתימות ואישורים

הועדה המקומית
לתכנון ו.5
אור י. ודה - אזור

ל.ה.
איג'י רות טאומן
אדריכלית העיר
אור יהודה

נ"י י. בוכר
רא"ר הועדה לתכנון ו.5
אור-יהודה - אזור

חתימת יוזם התכנית:

1.9.0
הדרכה, יטוי, חבון
ופיתוח היתרי
ט.מ. 867058679

חתימת מחבר התכנית:

ר.ה.
אור
1.5.91

חתימת בעל הקרקע:

מורד
סומעל המחוז
מנהל מסקעי ישראל
מחוז ת"א

אישור הועדה: 1.5.91

משרד הפנים מחוז הליאניב
חוק הליכי הכנס זמנה (הוראת שעה) התשנ"א 50
אישור הפנים מס. 1562/א/א
הועדה לפניה לאעוים זמנ. 13
החלטות מס. (4.3.9) למשרד את התכנית

עקיב ג'סין
19.9.91